

Datum	20 juli 2021
Onderwerp	Rapportage businesscase sociaal cultureel centrum De Speeldoos
Zaaknummer	Z20 - 231831
Documentnr.	UIT/21 - 439496

Inleiding

Op 3 december 2020 heeft uw raad ingestemd met de samenwerkingsovereenkomst businesscase nieuwbouw sociaal cultureel centrum De Speeldoos. Met de samenwerkingsovereenkomst zijn de gezamenlijk geformuleerde kaders en uitgangspunten om te komen tot een businesscase voor nieuwbouw van een sociaal cultureel centrum geformaliseerd. De businesscase geeft inzicht in de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling tot nieuwbouw van een sociaal cultureel centrum in het centrum van Vught.

Voor het opstellen van de businesscase is een externe partij ingezet: Synarchis. De bevindingen en adviezen van Synarchis zijn vertaald in een rapportage.

Voorgeschiedenis

Uw raad is nauw betrokken bij de ontwikkelingen rondom De Speeldoos. We vinden het van belang u tijdig te informeren over de bevindingen en adviezen van Synarchis, zodat u hierop kunt reflecteren en eventueel gericht nadere technische toelichting kunt vragen tijdens de raadsinformatieavond van 9 september 2021. Daarom is uw raad tijdens de raadsinformatieavond van 20 mei jl. toegezegd de rapportage over de businesscase aan u te versturen zodra deze gereed is.

De rapportage is ook in bezit van Stichting Theater de Speeldoos. Bij de totstandkoming van de rapportage is Stichting Theater de Speeldoos op gelijke wijze betrokken als de gemeente.

Inhoudelijk

Op 12 juli jl. hebben het college en het bestuur van Stichting Theater de Speeldoos met elkaar gesproken over het rapport van Synarchis. Zoals afgesproken, zullen zowel het college als de stichting nog geen inhoudelijk standpunt kenbaar maken over het rapport. Beide partijen onderzoeken in gezamenlijkheid of tot overeenstemming kan worden gekomen over de koers voor de toekomst. In het gesprek van 12 juli jl. zijn daarvoor onderwerpen benoemd die nader onderzocht moeten worden om te komen tot een (financieel) haalbare businesscase. Daarbij moet onder andere worden gedacht aan de opbrengstpotentie van eventuele woningen om de investeringslasten te drukken en aan mogelijkheden om de exploitatie te beïnvloeden met extra inkomsten dan wel lagere uitgaven. Afgesproken is dat het gesprek hierover direct na het zomerreces wordt gecontinueerd.

In de analysefase zijn door Synarchis bijna zestig partijen geconsulteerd. Deze raadsinformatiebrief met de rapportage over de businesscase wordt hen actief toegestuurd.

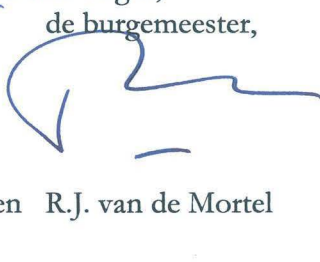
Financieel

N.v.t.

Tijdsplanning

Op 9 september 2021 vindt een raadsinformatieavond plaats over het doorlopen proces en de opgeleverde businesscase met gedetailleerd uitgewerkte scenario's. Besluitvorming over de businesscase, renteloze lening en eventuele subsidieverlening is voorzien in de raadsvergadering van 16 december 2021.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,



drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel

Bijlage:

- Rapportage Synarchis businesscase sociaal cultureel centrum De Speeldoos

Business Case

Sociaal Cultureel Centrum Vught

7 juli 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3	5.7.3	Indicatie investeringskosten spiegelscenario's	22
1.1	Wat vooraf ging	3	6.	Gebruik en jaarlast	23
1.2	Het onderzoek	3	6.1	Inleiding	23
1.3	Opzet van de rapportage	4	6.2	Gebruik, tarifiering en exploitatie	23
2.	Uitgangssituatie	5	6.3	Jaarlast	25
2.1	Uitgangspunten nieuwe functie/beleid	5	6.4	Indicatie jaarlast spiegelscenario's	28
2.2	Huidige exploitatie Theater De Speeldoos	5	7.	Beheermodellen	29
2.3	Gesprekken en consultatie	6	7.1	De huidige situatie in Vught	29
2.4	Trends en ontwikkelingen	8	7.2	De mogelijke vormen van governance	29
2.4.1	Demografische ontwikkelingen en lokale situatie	8	7.3	De toekomstige situatie in Vught	30
2.4.2	Ontwikkelingen podia en sociaal-culturele voorzieningen	9	8.	Conclusies en vervolgtraject	32
2.4.3	Aanbod andere voorzieningen in de gemeente Vught	9	Bijlage 1	Geconsulteerde organisaties	35
3.	Analyse en diagnose	11	Bijlage 2	Ruimtestaten scenario 1 en 2	36
3.1	Scenario 1	11	Bijlage 3	Woningbouwontwikkeling	37
3.2	Scenario 2a en 2b	12	Bijlage 4	Roosters andere voorzieningen	41
3.3	De scenario's op onderdelen vergeleken	13	Bijlage 5	Indicatieve planning vervolgtraject	42
3.4	Spiegelscenario's	13			
3.5	Resumerend: verdere verdiepingsslag noodzakelijk	14			
4.	Verdiepingsslag mogelijkheden elders	15			
4.1	Verdere verdieping mogelijkheden Elzenburg en Novalis	15			
4.2	Verdieping spiegelscenario's	16			
5.	Ruimtelijke uitwerking en investeringskosten	18			
5.1	De uit te werken scenario's	18			
5.2	Scenario 1: Integraal SCC	18			
5.3	Scenario 2: SCC zonder muziekschool	19			
5.4	Tijdelijke voorzieningen (en scenario 2)	19			
5.5	Spiegelscenario's	20			
5.6	Woningbouw	20			
5.7	Investeringskosten	20			
5.7.1	Raming investeringskosten SCC	20			
5.7.2	Raming investeringskosten Elzenburg	21			

1. Inleiding

1.1 Wat vooraf ging

In de gemeente Vught bevindt zich Theater De Speeldoos. De Speeldoos is van oudsher een theater met een aantrekkelijke programmering van professionele voorstellingen, film-vertoningen en uitvoeringen van amateurgezelschappen maar ook een voorziening voor amateurkunstbeoefening en buitenschoolse kunsteducatie. Een aantal ontwikkelingen, waaronder financiële problemen, heeft ertoe geleid dat met name de programmering van professionele voorstellingen onder druk is komen te staan en er inmiddels geen sprake meer is van een professionele programmering. Het belang van de accommodatie voor allerlei partijen uit Vught en directe omgeving is echter onverminderd groot.

De gemeenteraad van Vught heeft zich inmiddels uitgesproken over de omvorming van Theater De Speeldoos tot een Sociaal Cultureel Centrum (verder te noemen: SCC). Ook in de Cultuurnota Vught 2020-2023 wordt Theater De Speeldoos inmiddels aangewezen als SCC van de gemeente Vught en wordt de behoefte aan een kwalitatieve en betaalbare accommodatie in het centrum van Vught ter ondersteuning van het culturele leven bevestigd. Met de realisatie van een SCC wordt afscheid genomen van de programmering van professionele voorstellingen en ligt de focus vooral op het faciliteren van amateurkunstbeoefening en buitenschoolse cultuureducatie. In de Cultuurnota is aangegeven dat verder kan worden onderzocht of met regionale afstemming en samenwerking ook een aanvullend aanbod met try-outs, (kinder-)voorstellingen en startende artiesten geprogrammeerd kan worden. Dit ter verbreding van het culturele aanbod en het gebruik van het gebouw.

In het hiervoor genoemde raadsbesluit is ook de verouderde staat van de huidige accommodatie van De Speeldoos aan de orde gesteld. Er is een noodzaak tot grootschalige renovatie of nieuwbouw maar daarvoor zijn noch bij de stichting noch bij de gemeente middelen gereserveerd. Stichting Theater De Speeldoos en de gemeente hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten om te komen tot een Business Case (verder te noemen: BC) voor nieuwbouw van een toekomstbestendig SCC in Vught.

Streven is om in 2024 een nieuw bruisend SCC tot stand te hebben gebracht, dat wordt gekarakteriseerd als centrum voor ontmoeting, cultuurbeleving, ontspanning en cultuureducatie, dat midden in de Vughtse samenleving staat. Het SCC is hiermee hét platform voor Vughtse amateurkunstverenigingen en buitenschoolse cultuureducatie, waarbij ook ruimte is voor podiumvoorstellingen van deze partijen, films, lezingen en culturele en bredere maatschappelijke evenementen.

De beoogde ontwikkeling vraagt een forse investering. Om dit investeringsbesluit te rechtvaardigen dient objectief en zorgvuldig onderzoek te worden gedaan naar de haalbaarheid hiervan. Om deze reden is de volgende opdrachtformulering opgesteld:

Er dient een Business Case te worden opgesteld voor een nieuw SCC. De Business Case is grofweg in twee onderdelen te splitsen: een analyse (inhoudelijk deel) en een uitwerking (bouwkundig/economisch deel). De onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De resultaten van de analyse worden vertaald naar een bouwkundig en economisch kosten/baten overzicht. Daarbij dient sprake te zijn van verschillende scenario's en dient geadviseerd te worden over de optimale variant.

1.2 Het onderzoek

Aan Synarchis is opdracht verstrekt om de Business Case te ontwikkelen voor een nieuw Sociaal Cultureel Centrum (verder te noemen: SCC) in de gemeente Vught. De opdracht bestaat uit twee fasen. Fase 1 betreft de inventarisatie- en analysefase, inclusief de definiëring van een aantal scenario's voor het nieuwe SCC. In fase 2 worden deze scenario's bouwkundig en economisch uitgewerkt.

Fase 1 betreft een behoefteonderzoek dat voor een belangrijk deel bestaat uit de consultatie van de verschillende stakeholders. Naast Stichting Theater De Speeldoos en de Gemeente Vught betreft het vooral:

- De huidige gebruikers van theater De Speeldoos.
- Andere organisaties die mogelijk belangstelling hebben voor een nieuw SCC.
- Aanbieders van ruimten bestemd voor activiteiten op het gebied van cultuur en welzijn in de gemeente Vught.

Verder is de beschikbaar gestelde informatie bestudeerd en een eerste analyse uitgevoerd van de bestaande situatie in Vught en de relevante ontwikkelingen. Ook is een eerste vertaling gemaakt naar mogelijke verder uit te werken scenario's.

Nadat deze scenario's zijn gepresenteerd aan de raad zijn de scenario's verder uitgewerkt in fase 2. Het betreft een bouwkundige, inhoudelijke en financiële uitwerking. Daarbij is ook aandacht besteed aan de mogelijkheid om ook woningen op de locatie te realiseren en aan de tijdelijke huisvesting van de gebruikers van De Speeldoos in de periode van sluiting van het bestaande theater tot in gebruik name van het nieuwe SCC. Tenslotte bevat de opdracht een beschouwing van de mogelijke toekomstige exploitatievormen.

1.3 Opzet van de rapportage

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de uitgangssituatie omschreven. In hoofdstuk 3 worden scenario's voor het nieuwe SCC ontwikkeld die vervolgens in hoofdstuk 4 verder verdiept. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de ruimtelijke consequenties en in dit hoofdstuk worden de investeringskosten in beeld gebracht voor zowel de nieuwbouw scenario's als van de tijdelijke voorzieningen die getroffen moeten worden om de huidige gebruikers tijdens de bouw onder te brengen. In hoofdstuk 6 wordt inhoudelijk ingegaan op de exploitatie en worden de investeringen en de nieuwe exploitatie vertaald naar een jaarlast. In hoofdstuk 7 wordt een aantal mogelijke beheermodellen beschreven voor het nieuwe SCC. Vervolgens sluit hoofdstuk 8 de rapportage af met de samenvattende conclusies, de advisering en een weergave van het vervolgtraject.

2. Uitgangssituatie

2.1 Uitgangspunten nieuwe functie/beleid

De toekomst van Theater De Speeldoos vormt al langere tijd onderwerp van gesprek en politieke discussie. De gemeenteraad heeft op 18 april 2019 kaderstellend besloten over een SCC in Vught. Daarnaast heeft de raad op 12 december 2019 de cultuurnota 2020-2023 vastgesteld met kaders voor het culturele leven binnen de gemeente. Met inachtneming van het raadsbesluit over het SCC en de cultuurnota is tussen Stichting Theater De Speeldoos en de Gemeente Vught een samenwerkingsovereenkomst (verder te noemen: SOK) gesloten voor de nieuwbouw van een SCC in Vught. Laatste relevante document is uiteraard het Coalitieakkoord 2021-2026 getiteld “Een Nieuwe Start”.

De uitvoering van de aan Synarchis verstrekte opdracht om een BC voor een nieuw SCC op te stellen dient binnen de uitgangspunten en kaders zoals genoemd in de hiervoor genoemde besluiten en documenten plaats te vinden. Deze zijn als volgt samen te vatten:

- Er is behoefte aan een kwalitatieve en betaalbare accommodatie ter ondersteuning van het culturele leven.
- De focus ligt hierbij vooral op amateurkunst en buitenschoolse cultuureducatie maar ook op amateurvoorstellingen, films, lezingen, ontmoeting en evenementen.
- Er is geen sprake van een programmering van professionele voorstellingen door de exploitant van het SCC.
- Er kan worden onderzocht of er ook een aanvullend aanbod met try-outs, kindervoorstellingen en startende artiesten mogelijk is.
- Er komt een multifunctionele, flexibele en duurzame accommodatie met podiumfunctie (vlakke vloer, 250 zitplaatsen en podiumvoorzieningen maar geen toneeltoren).
- Alle opbrengsten van het nieuwbouwplan worden ingebracht in het project. De waarde van de grond wordt door de Stichting ingebracht in de BC.
- Nader dient te worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn van het toevoegen van woningen.
- De nieuwbouw van het SCC zal plaatsvinden in het centrum van het dorp Vught waarbij wordt uitgegaan van de huidige locatie.
- Er dient sprake te zijn van een sluitend exploitatiemodel voor een periode van 40 jaar.

2.2 Huidige exploitatie Theater De Speeldoos

De exploitatie van het huidige Theater De Speeldoos wordt verzorgd door Stichting Theater De Speeldoos. Deze stichting is ook eigenaar van zowel de accommodatie als de grond waarop deze is gesitueerd. Het gebruik van De Speeldoos bestaat met name uit theater, muziekeducatie, dans, koren, orkesten, fanfares, cursussen en vergaderingen.

Zoals alle andere (sociaal) culturele voorzieningen in Nederland wordt Theater De Speeldoos op dit moment zwaar geraakt door de maatregelen ter voorkoming van de verspreiding van Covid-19. Het afgelopen jaar is nauwelijks sprake geweest van gebruik van de voorziening. De Speeldoos was met het Theater aan de Parade overeengekomen dat zij in het seizoen 2020-2021 een theaterprogrammering in Vught zouden verzorgen. Ook waren veel organisaties gecontracteerd om hun activiteiten in De Speeldoos te laten plaatsvinden. Het heeft helaas niet zo mogen zijn.

Indien wel sprake zou zijn geweest van een reguliere situatie dan zou, naast de programmering van Theater aan de Parade, sprake zijn geweest van een divers gebruik. Naast de “grootgebruiker” MDM (onderwijs op het gebied van muziek, dans en musical) zou in ieder geval ook door Move Fit, Stichting Anders Bezig Zijn (verder te noemen: ABZ), Theatergroep Spring, VZV Cantare, Switch2move, Capella Brabant, Orkest Toermalijn, Harmonie Kunst & Vriendschap, Dekker Senioren Dans, Vught Vocaal, Ouderen Samen, CV De Knolrapen en CV Net Zat op reguliere basis gebruik zijn gemaakt van De Speeldoos. Sommige gebruikers hebben vanwege de Corona-situaties (tijdelijk) elders onderdak gevonden (Toermalijn, Vughts Mannenkoor) maar het omgekeerde is ook het geval (ABZ verzorgt momenteel cursussen in De Speeldoos). Op het moment van schrijven van deze rapportage is een overeenkomst met MusiCare afgesloten voor het gebruik van diverse ruimten in De Speeldoos voor het komende seizoen. Dit betreft een belangrijke nieuwe huurder. Er is sprake van een drietal organisaties die permanent ruimten huren waaronder de lokale omroep Avulo. Tenslotte zouden diverse evenementen waaronder de voorstellingen van de Bossche Komedie en de carnavalsviering in De Speeldoos plaats hebben gevonden.

Zoals bij veel accommodaties met een multifunctioneel karakter die vergelijkbaar zijn met het “zalengedeelte” van De Speeldoos is de bezetting van de verschillende ruimten, met uitzondering van de muziekl lokalen, niet altijd hoog. Dit heeft te maken met het bestaan van

courante en niet-courante uren. Omdat veel activiteiten in zekere mate aan bepaalde tijdstippen zijn gebonden is er in de regel overcapaciteit nodig om het gewenste gebruik te kunnen faciliteren. In onderstaande tabel zijn de verhuurbare ruimten (exclusief opslagruimten) van De Speeldoos weergegeven met het oppervlakte en het huidige gebruik volgens het activiteitenrooster. Bij dit overzicht is er al van uit gegaan dat MusiCare ruimten gaat huren

Huidige ruimten De Speeldoos		
Ruimte	Opp	Wekelijks gebruik
Muzieklokaal 1	16,9	Permanent MusiCare
Muzieklokaal 2	23,6	Permanent MusiCare
Muzieklokaal 3	16,9	Permanent MDM
Muzieklokaal 4	29,6	Permanent MDM
Muzieklokaal 5	16,9	Permanent MDM
Muzieklokaal 6	11,84	Permanent MusiCare
Muzieklokaal 7	11,84	Permanent MDM
Muzieklokaal 8	16,9	Permanent MDM
Muzieklokaal 9	38,3	Permanent MusiCare
Muzieklokaal 04	35,89	Permanent MusiCare
Danszaal 01	138,2	21,25 uur MDM; 2 uur ABZ; 2,75 uur Senioren Dans
Danszaal 02	138,2	17,25 uur MDM, 2 uur ABZ
Musicalstudio 03	87,14	10,5 uur MDM
Balletstudio 107	75,59	4 uur Musicare; 12,25 uur Move Fit
Kleine zaal 110	98,29	2 uur ABZ; 1,5 uur MDM; 1,5 uur Spring, 2,5 uur Cantare
		1.75 uur Switch2Move; 2,5 uur Capella, 3 uur Toermalijn
		2,5 uur Vught Vocaal; 1 uur Move Fit; 2 uur Knolrapen
		2,5 uur Net Zat
Theaterzaal	181,14	2,5 uur Spring; 4,5 uur Harmonie Kunst en Vriendschap
Vergaderkamer 1	27,9	8 uur ABZ; 2,5 uur Ouderen Samen
Vergaderkamer 2	26,17	

Tabel 1: Huidige structurele/reguliere verhuur ruimten De Speeldoos

Uit de tabel is duidelijk op te maken dat MDM grootgebruiker is en MusiCare grootverbruiker wordt. Het reguliere gebruik van ruimten per week door andere partijen is als volgt:

- Danszaal 01: 4,75 uur
- Danszaal 02: 2 uur
- Balletstudio: 12,25 uur
- Kleine zaal: 21,25 uur
- Theaterzaal: 7 uur
- Vergaderzaal 01: 10,5 uur

Wekelijks maken deze “andere partijen” derhalve circa 60 uur per week op reguliere basis gebruik van een ruimte in De Speeldoos waarvan de 8 uur in de vergaderkamer door ABZ mogelijk een tijdelijk karakter heeft. Het gaat dan om ongeveer 12 uur per werkdag, vrijwel allemaal in de avonden. Naast deze structurele/reguliere verhuur is ook sprake van meerdere uren per week incidentele verhuur van ruimten. Jaarlijks vinden naar schatting 20 tot 30 amateurvoorstellingen plaats in de theaterzaal. Voor een aantal van deze voorstelling vinden ook de laatste repetities op het podium in het decor plaats.

Er is sprake van een zeer gedifferentieerde tarievenstructuur voor de verhuur van ruimten. Met veel organisatie zijn individuele prijsafspraken gemaakt waarbij in de meeste gevallen sprake is van historisch tot stand gekomen tarieven.

Tot en met het seizoen 2018/2019 is sprake geweest van een professionele theaterprogrammering. Met het beëindigen van de professionele programmering na het seizoen 2018/2019 is ook de personele formatie aanzienlijk teruggebracht. Inmiddels is sprake van een situatie die een sterke gelijkenis vertoont met het karakter van een SCC. De nadruk ligt momenteel op amateurkunst en buitenschoolse kunsteducatie en de verhuur van ruimten aan verschillende organisaties.

2.3 Gesprekken en consultatie

In eerste instantie is gesproken met enkele medewerkers en de interim-directeur van Theater De Speeldoos, een vertegenwoordiging van het bestuur van Stichting Theater De Speeldoos, het college van de gemeente Vught en enkele vertegenwoordigers uit de ambtelijke organisatie van de gemeente. Voor alle partijen is duidelijk dat de hiervoor genoemde kaders en uitgangspunten, en met name de bepalingen zoals die zijn opgenomen in de SOK, leidend zijn bij het opstellen van de BC voor het nieuwe SCC. Toch kan ook worden geconstateerd dat er ruimte is voor interpretatie van de kaders en uitgangspunten. Waar de gemeente duidelijk is in haar stelling dat er in de nieuwe situatie geen sprake meer zal zijn van professionele voorstellingen en het SCC op de huidige locatie van De Speeldoos zal worden gerealiseerd, zoekt de stichting nog naar ruimte voor verbreding van de programmering en de mogelijkheid om een andere locatie voor het nieuwe SCC bespreekbaar te maken. Voor dit onderzoek wordt de huidige locatie als uitgangspunt genomen zoals vastgelegd in de SOK hetgeen ook betekent dat er een periode van circa twee jaar ligt

tussen de sluiting van het bestaande theater en de opening van het nieuwe SCC. Met betrekking tot een verbreding van de programmering (ten opzichte van de situatie dat uitsluitend sprake is van amateurvoorstellingen) wordt de ruimte verkend die het hiervoor weergegeven uitgangspunt op dit onderwerp biedt.

Met alle bestaande vaste huurders van De Speeldoos is gesproken. Verder hebben ook diverse gesprekken plaats gevonden met niet-gebruikers. Alle stakeholders die aan ons zijn doorgegeven hebben gereageerd door middel van een ingevulde enquête of een kortere reactie per mail. Uitzondering zijn de scholen en kinderopvangorganisaties die niet allemaal hebben gereageerd, ook niet nadat een reminder is verzonden. Tenslotte is een bezoek gebracht aan de Vughtse accommodaties De Petrus, Elzenburg en Novalis en is gesproken met de stichting die in Helvoirt het HelvoirThuis exploiteert. Ondanks verschillende pogingen is het niet gelukt contact te leggen met de Battle Axe in Cromvoirt. Toch is door input andere interviews en bestudering van de website een goed beeld verkregen van deze voorziening.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de stakeholders waarmee een interview is afgenomen en de stakeholders die middels een enquête of per mail schriftelijke informatie hebben verstrekt.

Allereerst is het goed om te melden dat er vooral bij de direct betrokkenen veel interesse is voor de plannen voor een nieuw SCC. Van veel partijen is snel een reactie ontvangen, waarvan van velen het verzoek om een afspraak in te plannen. De gesprekken waren zonder uitzondering positief en informatief. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen beschreven.

Wensen met betrekking tot de ruimten

Vrijwel alle huidige huurders zijn tevreden over de ruimten die zij in De Speeldoos huren en de mogelijkheden en service die geboden worden. Zij willen in het nieuwe SCC het liefst kunnen beschikken over vergelijkbare faciliteiten en mogelijkheden als waarover ze nu kunnen beschikken. Er werd wel een aantal verbeterpunten genoemd. Voorbeelden zijn een efficiëntere indeling van ruimte, goed licht en geluid en goede akoestiek (van de repetitieruimten) en geluidsisolatie. Verder is ventilatie een belangrijk onderwerp, dit ook naar

aanleiding van COVID-19. Tenslotte wordt door vrijwel alle partijen de toegankelijkheid van de accommodatie en hiermee van de verhuurbare ruimten als aandachtspunt genoemd.

Opvallend is dat geen van de huidige gebruikers heeft aangegeven dat er op dit moment niet aan hun wensen voor wat betreft gebruiksmomenten kan worden voldaan. Ook geven bestaande gebruikers zonder uitzondering aan dat zij niet verwachten dat hun ruimtebehoefte in de toekomst zal toenemen. Vanuit de geconsulteerde stakeholders die momenteel geen gebruik maken van De Speeldoos is eigenlijk geen sprake van heel concrete belangstelling voor ruimte in het nieuwe SCC. Uitzondering vormt MusiCare. Die gaan al op korte termijn over van Fort Isabella naar De Speeldoos.

Veel gebruikers zien in de toekomst graag een meer open en transparanter gebouw. De aanwezigheid van de foyer is een absolute meerwaarde. Er wordt veel waarde gehecht aan de 'derde helft' zoals deze in sporttermen wordt genoemd. Dat versterkt het sociale aspect van de activiteit. De foyer mag in de nieuwe Speeldoos nog iets meer als ontmoetingscentrum voor gebruikers van het gebouw gepositioneerd worden.

Podium- en filmfunctie

De podiumfunctie van De Speeldoos is voor wat betreft de aanwezige faciliteiten en ambiance onderscheidend ten opzicht van andere locaties in de gemeente Vught. Veel amateurverenigingen zien jaarlijks uit naar een uitvoering op het podium van de Theaterzaal. Ook is er een organisatie die met veel plezier voor repetities gebruik maakt van het podium. Met de gebruikers van de theaterzaal is ook gesproken over het voornemen om in het nieuwe SCC de huidige zaal met vaste tribune en hoog podium te vervangen door een vlakke vloer zaal met inschuifbare tribune. De diverse betrokkenen zien hier geen bezwaar in, mits sprake is van voldoende faciliteiten zoals lampen, geluid, coulissen en trekkenwand (of vergelijkbare voorzieningen). Wel wordt aandacht gevraagd voor de ambiance in de nieuwe multifunctionele podiumzaal. Alle betrokkenen achten het van belang dat tijdens de voorstellingen de "echte theatersfeer" aanwezig is.

Verschillende partijen geven ook aan belang te hechten aan continuering van de filmfunctie in het SCC. Met name het huidige aanbod van kinderfilms in De Speeldoos wordt op prijs

gesteld. Verder wordt nagedacht over een aanbod van lezingen, presentaties en andere activiteiten in de nieuwe theaterzaal van het SCC

(Bredere) Ontmoetingsfunctie

Over de ontmoetingsfunctie wordt verschillend gedacht. Enerzijds is er de hiervoor genoemde ontmoetingsruimte in de vorm van de foyer waar deelnemers aan activiteiten of bezoekers aan voorstellingen elkaar ontmoeten. Het belang daarvan wordt door alle partijen benadrukt. Juist daar zou ook nog meer dan in de huidige situatie het geval is kruisbestuiving tussen diverse gebruikers van het SCC plaats moeten vinden. Door veel partijen wordt aangegeven dat een ontmoetingsfunctie voor volwassenen en met name senioren in het dorp Vught ontbreekt. Waar jongeren elkaar kunnen ontmoeten in Elzenburg zou het nieuwe SCC deze functie kunnen vervullen. Er is echter ook een aantal partijen dat vraagt tekenen zet bij de mate waarin deze ontmoetingsfunctie daadwerkelijk zal ontstaan. Dergelijke functies lijken in Vught niet altijd “als vanzelf” tot stand te komen.

Veel respondenten denken ook al mee over de wijze waarop invulling zou kunnen worden gegeven aan de ontmoetingsfunctie. Zij geven aan dat de verhuurbare ruimten van het SCC met name in de latere middag en in de avonden gebruikt worden. Om ook in de ochtend en de vroege middag ontmoeting mogelijk te maken zou dan gewerkt moeten worden met vrijwilligers, anders zal het bemensen van deze uren een te zware druk leggen op de exploitatie van het nieuwe SCC. Er zijn bijvoorbeeld partijen als Ouderen Samen die ook overdag activiteiten willen organiseren en ook andere welzijnsorganisaties zouden kunnen worden geëncmitteerd.

Kinderopvang / BSO

Door enkele kinderopvangorganisaties is aangegeven dat zij op zoek zijn naar of nadenken over een nieuwe locatie. Het nieuwe SCC zou daarvoor een goede optie kunnen zijn, voor zowel kinderopvang als een (culturele) buitenschoolse opvang (verder te noemen: BSO). Voor kinderopvang gelden specifieke eisen, in feite zijn dit monofunctionele ruimtes. Deze wens wordt op deze plek gemeld maar in de scenario's wordt geen rekening gehouden met kinderopvang. Huisvesting van BSO is een meer voor de hand liggende optie. Hieraan zijn minder specifieke eisen verbonden waardoor geen sprake is van dure aanpassingen en de

verbinding met culturele activiteiten die plaats vinden in het SCC kan een belangrijke meerwaarde zijn voor alle partijen.

Vaste huurders

Momenteel is binnen De Speeldoos sprake van drie vaste huurders. Twee kleine organisatie (VET en van Bijnen) huren ruimten op de benedenverdieping en de lokale omroep Avulo huurt een aantal ruimten met een eigen ingang (waarbij geen sprake is van een verbinding met de overige ruimten van De Speeldoos). Wij gaan er niet van uit dat in het nieuwe SCC in ruimten dient te worden voorzien voor VET en van Bijnen vanwege de beperkte inhoudelijke meerwaarde voor de integrale configuratie. Het huisvesten van een lokale radio- en televisieomroep kan wel meerwaarde hebben voor het SCC. De omroep kan opnamen maken van amateurgezelschappen en in gesprek gaan met gebruikers van het SCC. Vanuit Avulo wordt aangegeven dat het prima mogelijk is om kantoorruimte en spreekruimten te delen met andere gebruikers. Een studio is uiteraard wel noodzakelijk. Over het al dan niet huisvesten van de lokale omroep dient ook door de gemeente een separate afweging te worden gemaakt.

2.4 Trends en ontwikkelingen

2.4.1 Demografische ontwikkelingen en lokale situatie

Hoewel de beschikbaar gestelde informatie summier is lijkt er geen sprake te zijn van ontwikkelingen in het aantal inwoners die sterke invloed zullen hebben op de behoefte aan (ruimten binnen) een SCC in het centrum van Vught. Met de toevoeging van Helvoirt aan de gemeente Vught is het aantal inwoners met een kleine 5.000 gestegen. Na de gemeentelijke herindeling heeft de gemeente Vught per 1 januari 2021 ongeveer 32.000 inwoners waarvan er ongeveer 26.000 woonachtig zijn in de kern Vught, een kleine 5.000 in Helvoirt en ongeveer 800 in Cromvoirt. De verwachting is dat het inwonersaantal de komende jaren zeer licht zal groeien. De leerlingenprognose laat zien dat er geen ontgroening (een daling van het aantal kinderen) wordt verwacht. Vergelijking met gemeenten met soortgelijke karakteristieken maakt het aannemelijk dat in de gemeente Vught de komende decennia wel sprake zal zijn van vergrijzing. Vanuit demografisch perspectief is dit laatste aspect de ontwikkeling waar het SCC het meest op kan inspelen.

Tijdens de interviews is naar voren gekomen dat binnen Vught slechts tot op zekere hoogte het echte dorpsgevoel aanwezig is. Vught bestaat voor een belangrijk deel uit forenzen. Naar verluidt zijn er slechts ongeveer 8.000 tot 9.000 oorspronkelijke “Vughtenaren”. Dit betekent dat lang niet alle evenementen, zoals de kermis, een vanzelfsprekend succes zijn. Hier staat tegenover dat de constatering wel kan worden gedaan dat er veel verenigingen en organisaties op het gebied van welzijn en sociaal-culturele activiteiten actief zijn binnen de gemeente. Het betreft dan met name orkesten, fanfares, koren, musicalgezelschappen, carnavalsverenigingen en dans- en beweegactiviteiten. Daarnaast zijn met MDM en Musi-Care twee organisaties actief die zich voor een belangrijk deel richten op muziekonderwijs.

Een deel van het dorp Vught bevindt zich ten noorden van de N65. In diverse interviews is aangegeven dat inwoners van Vught-Noord zich meer op Den Bosch oriënteren dan op het centrum van het eigen dorp. Verder zijn Helvoirt en Cromvoirt dorpen met een geheel eigen karakter. Een groot deel van de maatschappelijke participatie en vrijetijdsbesteding van de inwoners speelt zich binnen het eigen dorp af.

2.4.2 Ontwikkelingen podia en sociaal-culturele voorzieningen

Het kleine zaalsegment in Nederland heeft de afgelopen jaren een transitie doorgemaakt richting vlakke vloerzalen. Vanuit de exploitatie heeft dit grote voordelen door het multifunctionele karakter van de zaal. Ook veel artiesten en gezelschappen in het kleine zaalsegment prefereren de vlakke vloer vanwege het directere contact met het publiek.

Zeker in de kleinere gemeenten wordt een uitvoeringszaal vaak gecombineerd met andere voorzieningen. In veel gevallen wordt de combinatie gelegd met de bibliotheek zodat ook lezingen en voordrachten mogelijk zijn. In Vught bevindt de bibliotheek zich al in De Petrus. Ook de combinatie met de muziekschool en/of met een uitgebreidere zalenfunctie (meestal ten behoeve van sociaal-culturele of welzijnsactiviteiten) wordt vaak gevonden. Er is in Nederland nog steeds een ontwikkeling waarneembaar van monofunctionele podiumvoorzieningen naar multifunctionele (sociaal-) culturele voorzieningen.

Landelijk kan worden geconstateerd dat sociaal-culturele activiteiten, amateurkunst en muziekeducatie onder druk staan. Steeds minder kinderen volgen muziekonderwijs en het sociaal-culturele leven wordt geconfronteerd met een aanzienlijke vergrijzing van het leden-

en deelnemersbestand. Veel verenigingen en gezelschappen worden geconfronteerd met het wegvallen van oudere leden en het levert in veel gevallen problemen op om deze vacante plekken weer op te vullen met “jonge aanwas”.

2.4.3 Aanbod andere voorzieningen in de gemeente Vught

Gedurende de inventarisatie bleek dat de gemeente Vught beschikt over een rijk aanbod van (sociaal-) culturele voorzieningen en accommodaties waar zaalruimte gehuurd kan worden. Hieronder wordt een korte weergave gegeven van de belangrijkste voorzieningen en de belangrijkste raakvlakken met een nieuw SCC.

De Petrus

De Petrus is een zeer aansprekende voorziening in een kerkgebouw met als hoofdgebruikers de bibliotheek, het museum, de wereldwinkel en enkele welzijnsorganisaties. De multifunctionele ruimten zijn over het algemeen beperkt van omvang en niet geschikt voor muziekonderwijs, als repetitieruimte voor koren en orkesten of voor dans- en beweegactiviteiten. De Petrus beschikt over een podium dat, gegeven de grote omvang en de specifieke akoestiek van de kerk, uitsluitend geschikt is voor een bepaalde categorie uitvoeringen (zoals lezingen, koren en kleine muziekensembles e.d.). De Petrus heeft een inloofunctie maar de ervaring leert dat men de voorziening vooral bezoekt voor het inzien van boeken, het lezen van kranten en het gebruik van digitale voorzieningen. Ook landen mensen aan in De Petrus om even te kunnen werken achter de laptop. De ontmoetingsfunctie is dan ook slechts beperkt gericht op samenkomst. Hoewel het geen stiltevoorziening betreft nodigen de functies niet uit tot intensieve communicatie en veel (oudere) bezoekers hebben tijdens een gesprek ook problemen met de akoestiek.

Elzenburg

Elzenburg is een jeugd- en jongerencentrum dat ook gebruikt wordt als kantoorruimte door organisaties als Move Vught en Plaza Cultura. De accommodatie beschikt onder meer over een grote zaal met een mogelijke inrichting als podiumvoorziening met tribune, een multifunctionele foyer/sportkantine, een grote huiskamer voor inloop, een houtbewerkingsruimte, een ruimte voor de jeugd carnavalsvereniging, oefenruimten voor bandjes en kantoor- en vergaderruimten. De huidige bezetting is (ook in de situatie waar nog geen

sprake was van Corona-maatregelen) niet hoog. Gezocht wordt naar mogelijkheden om het gebruik te intensiveren.

Novalis

Novalis is een particuliere accommodatie met onder meer een podiumzaal, een horeca-voorziening, een theaterwerkplaats en diverse verhuurbare ruimten. De theaterwerkplaats voorziet in een arbeidsmatige dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking. De eerste constatering is dat zich in Novalis veel faciliteiten bevinden die enkel overdag echt benut worden. In de piektijden van de Speeldoos staat de accommodatie van Novalis juist leeg. Veel stakeholders die zijn gesproken geven aan geen gebruik te maken van de accommodatie omdat de tarieven hoog zijn. De accommodatie biedt in onze optiek diverse mogelijkheden. Het feit dat sprake is van een private exploitatie en een decentrale ligging zijn hierbij aandachtspunten.

HelvoirThuis en The Battle Axe

Helvoirt en Cromvoirt beschikken ieder over een dorps huis. Het HelvoirThuis is een relatief nieuwe voorziening in Helvoirt met onder meer diverse verhuurbare ruimten, een horeca en een sportzaal. Zij geven aan te willen voorkomen dat hun gebruikers mogelijk zouden verkassen naar een nieuw SCC in Vught. Hetzelfde geldt naar verwachting voor de Battle Axe. Andersom oefenen beide voorzieningen geen substantiële aantrekkingskracht uit op organisaties uit het dorp Vught.

Andere voorzieningen

Binnen de gemeentegrenzen bevinden zich ook nog andere voorzieningen waar ruimte gehuurd kunnen worden voor sociaal-culturele activiteiten en bijvoorbeeld vergaderingen of uitvoeringen plaats kunnen vinden. Zonder volledigheid na te streven worden hier het Van der Valkhotel, De Rode Rik, het Lambertuspodium en Fort Isabella genoemd.

3. Analyse en diagnose

In hoofdstuk 2 is een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd naar de bestaande situatie in Theater De Speeldoos alsmede het krachtenveld waarbinnen De Speeldoos is gepositioneerd en functioneert. De informatie is geanalyseerd en vertaald naar een drietal mogelijke scenario's voor een nieuw SCC voor de gemeente Vught. In de paragrafen 3.1 en 3.2 wordt beschreven op welke wijze deze scenario's vanuit de uitgevoerde inventarisatie en analyse tot stand zijn gekomen en in paragraaf 3.3 worden de scenario's vergeleken.

Naast deze drie scenario's zijn op verzoek van de gemeente en de stichting ook twee spiegelscenario's geformuleerd die in paragraaf 3.4 worden benoemd en globaal worden uitgewerkt. Indien deze globale uitwerking leidt tot een kansrijk perspectief dient verdere uitwerking in een later stadium plaats te vinden.

3.1 Scenario 1

Indien de focus wordt gelegd op het huidige Theater De Speeldoos en haar gebruikers kan worden geconstateerd dat de huidige ruimten en mogelijkheden voor een zeer belangrijk deel aansluiten bij de wensen van de verschillende gebruikers. Zij zouden eigenlijk niets liever hebben dan een nieuwe situatie waarin dezelfde mogelijkheden worden geboden qua ruimten, faciliteiten maar ook voor wat betreft gebruikstijden en het aantal gebruiksuren. Als belangrijkste verbeterpunten worden genoemd de klimaatbeheersing en ventilatie, de toegankelijkheid en de positionering van de foyer als kloppend hart van de accommodatie. Dit laatste zou het mogelijk moeten maken dat vaker ontmoetingen plaats vinden met mensen buiten de eigen activiteit.

Als met organisaties wordt gesproken die geen gebruik maken van De Speeldoos blijkt dat zij in de meeste gevallen van een alternatieve locatie gebruik maken die voldoet aan hun wensen of geen ruimtebehoefte hebben in een voorziening zoals De Speeldoos. Zoals ook in hoofdstuk 2 is geconstateerd zijn er diverse alternatieve voorzieningen waar sociaal-culturele of welzijnsorganisaties een plek kunnen vinden.

Indien met stakeholders in meer algemene zin over De Speeldoos, alsmede over een nieuw SCC dat ter vervanging van De Speeldoos dient, wordt gesproken komt vaak de

wenselijkheid van een ontmoetingsplek voor met name (maar niet uitsluitend) de wat oudere doelgroep naar voren. Daarnaast waardeert men de aangeboden filmprogrammering.

Indien geen rekening wordt gehouden met andere voorzieningen die binnen de gemeentegrenzen aanwezig zijn zou het nieuwe SCC het karakter hebben van een centrum voor muziek, dans, musical, bewegen en evenementen. Vanuit demografische en andere ontwikkelingen is de verwachting gerechtvaardigd dat geen sprake zal zijn een substantiële verandering van de behoefte aan zaalruimte in Vught ten opzichte van de huidige situatie. Het SCC dient te beschikken over een multifunctionele theaterzaal en een inloopcafé, met name voor specifieke doelgroepen. Er worden films gedraaid, er vinden lezingen en presentaties plaats en er is een programmering van amateurvoorstellingen en mogelijk een aanvullend aanbod van voorstellingen in de categorieën/genres zoals in paragraaf 2.1 genoemd. Overwogen kan worden hier functies aan toe te voegen zoals de lokale omroep en buitenschoolse opvang (plusopties). Andere functies zijn in voldoende mate aanwezig in Vught. Het ontwikkelen van een nieuw SCC biedt verder alle mogelijkheden om de meest actuele wensen en inzichten met betrekking tot de toegankelijkheid van en samenhang binnen de accommodatie in de praktijk te brengen. Hierdoor ontstaat een veel transparantere voorziening en kan een impuls worden gegeven aan de ontmoetingsfunctie waardoor door het SCC ook een grotere bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de centrumfunctie van de gemeente Vught.

De wensen van de organisaties zijn basaal. In veel gevallen hebben deze, zoals eerder aangegeven, te maken met zaken als toegankelijkheid, akoestiek, klimaatbeheersing en ambiance. Deze aspecten zijn feitelijk onlosmakelijk verbonden aan de realisatie van een nieuwe multifunctionele accommodatie. Er kan derhalve niet goed worden gesproken van zogenaamde must haves en nice to haves. De nice to haves zouden met name gevonden kunnen worden in de faciliteiten in de theaterzaal en de uitstraling en mogelijkheden van de horecafunctie, ook voor grotere evenementen.

Indien bij de scenarioformulering uitsluitend wordt gefocust op de huidige Speeldoos, en niet op andere voorzieningen in Vught waar in paragraaf 3.2 verder op wordt ingegaan, kan eigenlijk maar één scenario als passend worden beschouwd. Samengevat kan scenario 1 als volgt worden gekarakteriseerd:

Scenario 1: Integraal SCC vergelijkbaar met huidige Speeldoos

Op basis van het in paragraaf 2.2. beschreven gebruik, de geïnventariseerde (ontwikkeling van) de behoefte en de door de gemeenteraad geformuleerde uitgangspunten dient het SCC in ieder geval te bestaan uit de volgende elementen:

- Een multifunctionele vlakke vloer theaterzaal met diverse podiumfaciliteiten en een in-schuifbare tribune met een capaciteit van 250 stoelen. De zaal beschikt over de mogelijkheid om films te vertonen.
- Foyer met flexibele werkplekken en vergaderzalen die kunnen worden bijgeschakeld of afgescheiden.
- Een bar en een keuken met magazijn.
- Kantoorruimten met flexibele werkplekken.
- Drie dans- en beweegzalen die ook voldoen aan de wensen van koren en orkesten.
- Dertien repetitieruimte voor muziekonderwijs waarvan er drie door de grotere maatvoering geschikt zijn voor bandjes en bijvoorbeeld slagwerkrepertories.
- Alle noodzakelijke ondersteunende ruimten zoals opslagruimte, kleedkamers, etc.

Ten opzichte van de bestaande situatie is sprake van een accommodatie met een veel toegankelijker karakter en een betere situering van de foyer in relatie tot de gebruiksruiden. De indeling en inrichting van de foyer dient een multifunctioneler gebruik mogelijk te maken dan in de huidige situatie in De Speeldoos het geval is. Met name met betrekking tot de podiumfaciliteiten en het horecaconcept kan worden gekozen voor een hoog of minder hoog ambitieniveau. Een aparte afweging dient te worden gemaakt over het al dan niet huisvesten van de lokale radio-en televisieomroep en het door middel van een aantal aanpassingen geschikt maken van de accommodatie voor BSO.

3.2 Scenario 2a en 2b

Zoals eerder aangegeven heeft de uitgevoerde inventarisatie het inzicht opgeleverd dat in de gemeente Vught binnen andere accommodaties veel ruimte beschikbaar is voor maatschappelijke en sociaal culturele activiteiten en dat de bezetting van deze voorzieningen te wensen over laat. Indien het momentum van een nieuw SCC wordt aangegrepen om te onderzoeken in hoeverre functies die momenteel een plek hebben binnen De Speeldoos elders zouden kunnen plaats vinden, waarmee de exploitatie van andere voorzieningen in Vught kan worden versterkt, zijn er feitelijk twee logische denkrichtingen.

Uitplaatsen muziekonderwijs

MDM en MusiCare gaan gebruik maken van een andere accommodatie voor het verzorgen van muziekeducatie c.q. muziekcoaching. MDM blijft in dit geval gebruik maken van het nieuwe SCC voor dans en musical. Het SCC huisvest de functies van podiumvoorziening, centrum voor amateurkunst, ontmoetingsplek en evenementenlocatie. Dit is overigens tegen de wens van MDM dat er een sterke voorkeur voor heeft om op één locatie al hun activiteiten aan te bieden.

Uitplaatsen amateurkunst

Er kan ook voor worden gekozen om juist de amateurkunst (met name dans, koren, orkesten, fanfares) elders te laten plaats vinden en MDM/MusiCare wel een plek te geven in het nieuwe SCC. Het SCC huisvest dan de functies van podiumvoorziening en centrum voor buitenschoolse kunsteducatie. Bij deze configuratie past in mindere mate de ontmoetingsfunctie en de functie als evenementenlocatie.

Nader dient derhalve te worden bepaald of activiteiten die momenteel in De Speeldoos plaats vinden ook elders kunnen worden gehuisvest. Het verdient ons inziens in ieder geval aanbeveling om te voorkomen dat met de realisatie van het SCC een situatie ontstaat (of in stand wordt gehouden) waarbij sprake is van een overcapaciteit van ruimten voor sociaal-culturele activiteiten. Dit resulteert namelijk in leegstand (zoals in de huidige situatie ook het geval is) en onwenselijke concurrentie tussen verschillende voorzieningen die zich richten op het faciliteren en huisvesten van activiteiten op het gebied van welzijn, cultuur en ontmoeting. De realisatie van een nieuw SCC biedt wellicht mogelijkheden om de vraag en het aanbod naar ruimte met elkaar in balans te brengen en de positionering van de nieuw te realiseren voorziening maar ook de bestaande voorzieningen te versterken.

Het is goed om hier expliciet aan te geven dat deze twee scenario's afwijken van de kaders die door de gemeenteraad zijn geformuleerd en die ook uitgangspunt zijn geweest voor de SOK tussen de stichting en de gemeente. Vanuit de door gemeente en stichting gewenste brede inventarisatie is echter het inzicht ontstaan dat er diverse gerelateerde voorzieningen in Vught aanwezig die niet allemaal optimaal worden gebruikt. Omdat het realiseren van een nieuw SCC de mogelijkheid biedt integrale afwegingen te maken om te komen tot een optimale vraag-aanbodverhouding met betrekking tot sociaal-culturele voorzieningen

binnen de gemeente kon dit in onze optiek niet onvermeld blijven. Gegeven het feit dat er eigenlijk maar één scenario “binnen de kaders” kan worden geformuleerd is in een tussen-tijdse informatiesessie met de gemeenteraad en de stichting voorgesteld om ook de mogelijkheden van de in deze paragraaf beschreven scenario’s verder te onderzoeken. Samengevat kunnen scenario 2a en 2b als volgt worden gekarakteriseerd:

Scenario 2a: Als scenario 1 maar dan zonder muziekeducatie

Ten opzichte van scenario 1 wordt het muziekonderwijs van MDM en MusiCare elders gehuisvest. Dit betekent vanzelfsprekend dat de dertien repetitieruimten waar bij scenario 1 in wordt voorzien niet worden gerealiseerd. Mogelijk kan het muziekonderwijs worden geconcentreerd in Elzenburg. Uiteraard volgen niet alleen kinderen en jongeren muziekonderwijs maar dit is wel de belangrijkste doelgroep. Dit sluit goed aan op de positionering van Elzenburg. Uiteraard dient nader te worden onderzocht of Elzenburg voldoende ruimte heeft en of deze ruimten geschikt kunnen worden gemaakt voor de nieuwe bestemming. Hiermee zou mogelijk een impuls kunnen worden gegeven aan de exploitatie van Elzenburg. In dit scenario zou aan Move Vught ruimte elders moeten worden aangeboden. Met uitzondering van het muziekonderwijs blijft het karakter van het nieuwe SCC in belangrijke mate gelijk aan hetgeen beschreven onder scenario 1.

Scenario 2b: Als scenario 1 maar dan zonder repetities amateurkunst

Het nieuwe SCC is de plek in Vught waar uitvoeringen gegeven worden en muziekeducatie gevolgd kan worden. Dit betekent dat ten opzichte van scenario 1 de dans- en beweegruimten vervallen. Voor deze gebruikers wordt een alternatieve locatie gezocht. Hierbij kan in eerste instantie worden gedacht aan Elzenburg of bijvoorbeeld Novalis waarbij nader dient te worden bepaald of de ruimte hiervoor beschikbaar is en deze ruimten ook geschikt kunnen worden gemaakt voor (met name) dans, beweegactiviteiten, orkesten/harmonies en koren. Ook is voorzien in enkele vergaderruimten. Het betreft feitelijk een variant van de “klassieke muziekschool” maar dan met een goede podiumvoorziening. In onze optiek past hier een veelzijdige ontmoetingsfunctie minder bij. Doordat naast de theaterzaal geen multifunctionele verhuurbare ruimten worden gerealiseerd en hierdoor de foyer een beperktere omvang heeft is de accommodatie uitsluitend geschikt voor de kleinere evenementen.

3.3 De scenario’s op onderdelen vergeleken

In paragraaf 3.1. en 3.2 worden de verschillende scenario’s beschreven. In onderstaande tabel worden deze scenario’s op een aantal onderdelen en op overzichtelijke wijze met elkaar vergeleken.

	SCENARIO 1	SCENARIO 2A	SCENARIO 2B
Korte beschrijving	Integraal SCC met podiumfunctie, amateurkunst en muziekeducatie	SCC met podiumfunctie en amateurkunst	SCC met podiumfunctie en muziekeducatie
Gebruik (niet uitputtend)	Voorstellingen en uitvoeringen, muziekeducatie, dans en bewegingen, koren en orkesten, evenementen, ontmoeting, vergaderingen en cursussen en optioneel lokale omroep en BSO	Voorstellingen en uitvoeringen, dans en bewegingen, koren en orkesten, evenementen, ontmoeting, vergaderingen en cursussen en optioneel lokale omroep en BSO	Voorstellingen en uitvoeringen, muziekeducatie, kleinere evenementen, beperkte ontmoetingsfunctie, vergaderingen en cursussen en optioneel lokale omroep
Soorten gebruikruimten	Podiumzaal (vlakke vloer), repetitielokalen muziek, multifunctionele (dans)zalen, vergader-/cursusruimten, foyer	Podiumzaal (vlakke vloer), multifunctionele (dans)zalen, vergader-/cursusruimten, foyer	Podiumzaal (vlakke vloer), repetitielokalen muziek, vergader-/cursusruimten, beperkte foyer
Andere voorzieningen	In de verdere uitwerking is uitgangspunt dat het nieuwe SCC complementair is aan de bestaande maatschappelijke voorzieningen. Voorkomen dient te worden dat er een verschuiving plaats vindt van het gebruik van bestaande voorzieningen naar het SCC	In de verdere uitwerking dient te worden bepaald waar de muziekeducatie die momenteel in De Speeldoos plaats vindt een plek gaat krijgen. Dit zal resulteren in kosten voor aanpassing van de betreffende voorziening maar ook in inkomsten in de exploitatie van deze voorziening	In de verdere uitwerking dient te worden bepaald waar de amateurkunst die momenteel in De Speeldoos plaats vindt een plek gaat krijgen. Dit zal mogelijk resulteren in kosten voor aanpassing van de betreffende voorziening maar ook in inkomsten in de exploitatie van deze voorziening
Locatie	De mogelijke andere ontwikkelingen op de locatie bij de keuze voor dit scenario en de financiële consequenties ervan worden in het vervolg van het onderzoek verder uitgewerkt. Dit geldt ook voor de invloed van de keuze op parkeerbehoefte en verkeersbewegingen	De mogelijke andere ontwikkelingen op de locatie bij de keuze voor dit scenario en de financiële consequenties ervan worden in het vervolg van het onderzoek verder uitgewerkt. Dit geldt ook voor de invloed van de keuze op parkeerbehoefte en verkeersbewegingen	De mogelijke andere ontwikkelingen op de locatie bij de keuze voor dit scenario en de financiële consequenties ervan worden in het vervolg van het onderzoek verder uitgewerkt. Dit geldt ook voor de invloed van de keuze op parkeerbehoefte en verkeersbewegingen

3.4 Spiegelscenario’s

Hoewel dit buiten het bereik valt van de aan Synarchis verstrekte opdracht kan de redenering die heeft geleid tot de scenario’s 2a en 2b ook verder worden doorgezet. Dit zou kunnen leiden tot nog twee aanvullende denkrichtingen. Deze kunnen worden gebruikt als spiegel voor de scenario’s 1, 2a en 2b.

Geen nieuw Sociaal Cultureel Centrum (nul-scenario)

Onderzocht zou kunnen worden of het mogelijk is het volledige bestaande gebruik van De Speeldoos binnen andere voorzieningen onder te brengen. Als alternatieve voorzieningen wordt met name gedacht aan Elzenburg en Novalis maar ook andere voorzieningen zouden in aanmerking kunnen komen. De alternatieve voorzieningen worden geschikt gemaakt voor het nieuwe gebruik. Hier zullen kosten voor moeten worden gemaakt maar hier staat tegenover dat de exploitatie van deze voorzieningen wordt versterkt en er geen nieuw SCC hoeft te worden gerealiseerd en geëxploiteerd. Feitelijk zou derhalve de tijdelijke oplossing voor de gebruikers van De Speeldoos die van toepassing zou zijn gedurende de periode tussen sluiting van de bestaande en in gebruik name van de nieuwe voorzieningen kunnen worden gecontinueerd.

Huisvesting van gebruikers/activiteiten andere accommodaties in nieuw Sociaal Cultureel Centrum (plus-scenario)

Waar in scenario 2a en 2b wordt ingezet op uitplaatsing van bestaand gebruik van De Speeldoos naar andere voorzieningen binnen de Vughtse gemeentegrenzen kan ook de omgekeerde redenering worden gevolgd. Gebruik van bestaande voorzieningen kan ook worden overgeheveld naar het nieuwe SCC in het centrum van Vught waardoor één of meerdere voorzieningen ophouden te bestaan. Op basis van de uitgevoerde analyse kan de inschatting worden gemaakt dat met name het gebruik van Elzenburg en Novalis zou kunnen worden overgeplaatst naar het nieuw te realiseren SCC. Dit zou met name betekenen dat de functionaliteit van Scenario 1 wordt uitgebreid met voorzieningen voor jongeren op het gebied van ontmoeting, activiteiten en optredens en mogelijk de toevoeging van een theaterwerkplaats.

wijze te kijken naar het voorzieningenaanbod binnen de gemeente Vught. Een verdieping van het inzicht in de mogelijkheden op alternatieve locaties maakte echter in eerste instantie geen onderdeel uit van de opdracht. Er is een verdiepingsslag uitgevoerd om het realiteitsgehalte van de scenario 2a en 2b, en hiermee voor een belangrijk deel ook de spiegelscenario's, te bepalen. Deze verdiepingsslag is beschreven in hoofdstuk 4.

3.5 Resumerend: verdere verdiepingsslag noodzakelijk

Zoals eerder aangegeven wijken scenario 2a en 2b af van de oorspronkelijke uitvraag waar bij de gedachte was dat er verschillende scenario's zouden zijn voor een nieuw SCC zonder dat andere voorzieningen binnen Vught bij de beschouwingen zouden worden betrokken. Uit de uitgevoerde inventarisatie en analyse bleek echter dat er brede overeenstemming bestond over de aard en omvang van een nieuw SCC ter vervanging van De Speeldoos. De maximumvariant werd hiermee ook de minimumvariant. Vanuit onze verantwoordelijkheid als onafhankelijk adviseur is aangegeven dat het aanbeveling verdient op meer integrale

4. Verdiepingsslag mogelijkheden elders

4.1 Verdere verdieping mogelijkheden Elzenburg en Novalis

Door middel van een verdere verdiepingsslag is onderzocht in hoeverre functies die momenteel een plek hebben binnen De Speeldoos in Elzenburg en/of Novalis plaats zouden kunnen vinden. Hiertoe is een tweede bezoek aan Elzenburg en Novalis gebracht en zijn gesprekken gevoerd met de directies. Vervolgens zijn aard en omvang van de beschikbare ruimten bestudeerd en heeft een analyse plaats gevonden van de bezettingsroosters (zie ook bijlage 4).

Novalis

Uit het bezettingsrooster van Novalis blijkt dat in de avond de grote zaal van Novalis op dinsdag, woensdag en donderdag is bezet, maar dat er ruimte is op de overige avonden. De serre is wel beschikbaar. Deze kan mogelijk gebruikt worden voor activiteiten gedurende de tijdelijke situatie tussen sluiting van De Speeldoos en opening van het nieuwe SCC. Door het gebrek aan akoestische voorzieningen en de klimatologische omstandigheden in de winter kan dit echter niet als een permanente oplossing worden beschouwd.

De overige ruimten die zijn weergegeven in het rooster kunnen worden ingezet als dansruimte of repetitieruimte voor koren en orkesten. Deze zijn echter met ongeveer 50 vierkante meter te klein. De huidige gebruikers van De Speeldoos hebben behoefte aan ruimten met een oppervlakte van 80 m² tot 120 m². Binnen de contouren van de accommodatie van Novalis is het niet goed mogelijk ruimten te combineren of uit te breiden om aan deze wens te kunnen voldoen. Ook hiervoor geldt dat deze concessie wel kan worden gevraagd in de tijdelijke situatie, maar zeker geen bevredigende oplossing is voor de permanente situatie.

Ook is beoordeeld of er binnen Novalis ruimten zouden kunnen worden gecreëerd voor muziekeducatie. Omdat dit feitelijk monofunctionele ruimten betreft is dit binnen Novalis niet realistisch. De multifunctionele ruimten van Novalis dienen multifunctioneel te blijven en andere ruimten zijn permanent in gebruik als theaterwerkplaats (decors en kleding) of als opslagruimte. De kantoorruimten in de voorste plint van Novalis zouden wel kunnen

worden omgebouwd tot repetitieruimten voor muziekeducatie maar ook dit ligt niet in de rede. De kantoren zouden dan elders moeten worden gehuisvest waardoor geen versterking optreedt van de exploitatie van Novalis en een probleem wordt gecreëerd voor de bedrijven die in de kantoorruimten gevestigd zijn.

Elzenburg

Uit het bezettingsrooster van Elzenburg blijkt dat de grote zaal alleen op dinsdagavond is bezet. De overige avonden zijn nog beschikbaar. Daar komt bij dat de foyer elke avond wordt benut als sportcafé, maar deze functie is ook elders in het gebouw te realiseren (zie verder hoofdstuk 5). Toch ontstaat er met deze twee zalen onvoldoende ruimte om alle activiteiten op het gebied van enerzijds dans en beweging en anderzijds repetities van orkesten, fanfares en koren die momenteel in de huidige Speeldoos plaatsvinden (zie paragraaf 2.2) permanent over te brengen naar Elzenburg. Zoals in het vorige hoofdstuk is weergegeven zijn in de nieuwe situatie vier zalen (inclusief de multifunctionele theaterzaal) nodig om deze activiteiten te huisvesten.

Duidelijk is wel dat Elzenburg een belangrijke rol kan spelen bij de tijdelijke huisvesting van een deel van de activiteiten op het gebied van amateurkunst die momenteel in De Speeldoos plaats vinden. Ook kan Elzenburg deze activiteiten in een permanente situatie huisvesten op momenten dat er in het nieuwe SCC geen ruimte voor mocht zijn. Een te intensief gebruik van Elzenburg in de permanente situatie ten behoeve van deze activiteiten staat ons inziens ook op gespannen voet met de positionering van Elzenburg als jeugd- en jongerencentrum. De doelgroep voor de hiervoor genoemde activiteiten die in De Speeldoos plaats vinden betreft vrijwel uitsluitend volwassenen en daarbinnen vooral de senioren. Er is echter niets op tegen dat deze op momenten gebruik maken van Elzenburg waarmee ook de exploitatie versterkt wordt, zolang dit gebruik niet de overhand krijgt. Mede om deze reden wordt het uitbreiden van Elzenburg met ruimten voor deze activiteiten ook als onwenselijk beoordeeld.

Wel is het mogelijk om in de kelder van Elzenburg het muziekonderwijs onder te brengen. Deze ruimte zal aangepast moeten worden om met name het interne geluid tussen de diverse oefenruimten te voorkomen (zie verder paragraaf 5.4). Deze ingreep zou ook na de tijdelijke situatie gehandhaafd kunnen blijven.

Tenslotte is onderzocht of er ook zalen voor dans, orkesten, koren en fanfares in de kelder van Elzenburg gerealiseerd kunnen worden. Het oppervlak laat dit mogelijk wel toe maar de ruimten beschikken over onvoldoende hoogte. Het is evident waarom dit voor danslessen onwenselijk. De onwenselijkheid bij koren en orkesten is gelegen in het feit dat de beperkte hoogte resulteert in een slechte akoestiek. Huisvesting van deze activiteiten in de kelder van Elzenburg is derhalve zowel in de tijdelijke als de permanente situatie niet mogelijk.

Resumé verdere verdieping

Samengevat kan een aantal conclusies worden getrokken uit de in dit hoofdstuk gepresenteerde verdiepingsslag:

- Voor de permante situatie kan binnen Novalis en Elzenburg geen toekomstbestendige oplossing worden gevonden voor het huisvesten van de dans en beweegactiviteiten alsmede de repetities van koren, orkesten en fanfares die momenteel in De Speeldoos plaats vinden. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het geen meerwaarde heeft om het in paragraaf 3.2 beschreven scenario 2b verder uit te werken.
- Voor zowel de tijdelijke als de permante situatie kan binnen Novalis geen oplossing worden gevonden voor het huisvesten van het muziekonderwijs. Binnen Elzenburg is dit voor zowel de tijdelijke als permanente situatie wel mogelijk. De kelder van de voorziening kan worden omgebouwd tot een ruimte die voorziet in diverse lokalen waar MDM en MusicCare gebruik van kunnen maken. Dit heeft wel consequenties voor de huidige gebruikers van deze ruimten (zie verdere paragraaf 5.4). Aandacht dient te worden besteed aan de akoestiek en het overdrachtsgeluid. Ook dienen de ruimten uiteraard te voldoen aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving (waaronder ARBO).
- De oplossing voor het muziekonderwijs in Elzenburg kan, zoals onder vorige bullet aangegeven, ook een tijdelijk karakter hebben voor de periode dat er geen voorziening in het centrum van Vught aanwezig is. Zodra het SCC haar deuren opent kan de kelder van Elzenburg dan in de oude vorm worden hersteld.
- Novalis en Elzenburg kunnen een belangrijke rol spelen bij de tijdelijke huisvesting van de amateurkunst van De Speeldoos tijdens de sluitingsperiode. Niet alle ruimten voldoen aan de wensen van de gebruikers maar dat is in een dergelijke situatie onvermijdelijk.

4.2 Verdieping spiegelscenario's

Zoals eerder aangegeven is het mogelijk om in de tijdelijke situatie in ieder geval een substantieel deel van de gebruikers van De Speeldoos onder te brengen in Novalis en Elzenburg. Er zal van die gebruikers wel enige flexibiliteit worden gevraagd omdat de ruimten wellicht niet altijd volledig aan de wensen voldoen en dat het gebruik niet altijd op hetzelfde tijdstip mogelijk zal zijn als men op dit moment gewend is. Ook zal door gebruikers van De Speeldoos op momenten gedurende deze periode gebruik moeten worden gemaakt van andere voorzieningen binnen of buiten de gemeentegrenzen van Vught. Dit leidt dan tot een gefragmenteerde en suboptimale situatie die voor een tijdelijke periode als acceptabel kan worden beschouwd maar onwenselijk is als permanente oplossing. Om die reden wordt het nul-scenario, waarbij geen nieuw SCC wordt gerealiseerd, dan ook niet als een volwaardige permanente oplossing beoordeeld. Daar komt bij dat Vught dan haar sociaal-culturele voorziening uit het centrum ziet verdwijnen.

Het plus-scenario biedt meer aanknopingspunten. Met Novalis is van gedachten gewisseld over het feit dat het gebruik van hun voorziening vrijwel uitsluitend tijdens kantooruren plaats vindt. Rond half 4 vertrekken hun cliënten weer waarna het avondgebruik beperkt is. Gedurende kantooruren is het gebruik van De Speeldoos juist heel beperkt. Het combineren van beide voorzieningen zou een interessante combinatie op kunnen leveren. Hier verder over denkend zou de doelgroep van Novalis (mensen met een verstandelijke beperking) tijdens de kantooruren mogelijk ook een rol kunnen spelen binnen de exploitatie van het SCC, bijvoorbeeld bij het faciliteren van de in intensiteit toenemende ontmoetingsfunctie. Mensen met een beperking en een afstand tot de arbeidsmarkt kunnen zo ook veel praktijkervaring opdoen. Hiermee ontstaat een interessant concept. Voorwaarde bij dit scenario is dat binnen het nieuwe SCC een theaterwerkplaats wordt gerealiseerd. De Bossche Komedie heeft aangegeven in het verleden ook met de gedachte te hebben gespeeld om een dergelijke voorziening binnen de muren van De Speeldoos te realiseren, mogelijk kunnen andere partijen hier nog bij aanhaken.

Het lijkt op dit moment niet realistisch om gebruik van Elzenburg over te hevelen naar het nieuwe SCC. Het is namelijk niet mogelijk om de volledige jeugd- en jongerenfunctie binnen het SCC te beleggen. Dit zou vrijwel zeker resulteren in een te groot ruimtebeslag waarbij bepaalde activiteiten ook op gespannen voet kunnen komen te staan met het overige

gebruik van het SCC. Het huisvesten van een deel van de activiteiten van Elzenburg in het SCC zal leiden tot een verdere verzwakking van de exploitatie van het jeugd- en jongeren-centrum. Deze ontwikkeling zou uitsluitend realistisch kunnen zijn indien fundamenteel andere keuzes worden gemaakt met betrekking tot de toekomst van Elzenburg. Op dit moment is er geen aanleiding om aan te nemen dat dit het geval zal zijn. Mocht die wel het geval zijn dan dient hier nader onderzoek naar plaats te vinden.

Zoals eerder aangegeven valt het verder onderzoeken van de spiegelscenario's buiten de kaders van de opdracht waarop deze rapportage betrekking heeft. Met name de optie om een combinatie te vinden tussen het nieuwe SCC en Novalis lijkt perspectief te kunnen bieden. Om inzichtelijk te maken onder welke voorwaarden een dergelijke integratie plaats zou kunnen vinden dient nader onderzoek plaats te vinden.

5. Ruimtelijke uitwerking en investeringskosten

5.1 De uit te werken scenario's

Op basis van de analyse en diagnose zoals gepresenteerd in hoofdstuk 3 en de verdieping zoals gepresenteerd in hoofdstuk 4 worden nu twee scenario's geformuleerd die verder ruimtelijk worden uitgewerkt en waarvoor de investeringskosten worden geraamd:

- *Scenario 1: Integraal SCC vergelijkbaar met de huidige Speeldoos* (Een SCC met een podiumfunctie, een aanbod van amateurkunst en buitenschoolse kunsteducatie, een ontmoetingsfunctie en de mogelijkheid om grotere evenementen te organiseren).
- *Scenario 2: SCC vergelijkbaar met de huidige Speeldoos minus muziekeducatie* (Een SCC met een podiumfunctie, een aanbod van amateurkunst, een ontmoetingsfunctie en de mogelijkheid om grotere evenementen te organiseren). De muziekschool zal permanent worden ondergebracht in jongerencentrum Elzenburg.

5.2 Scenario 1: Integraal SCC

Met scenario 1 ontstaat een integraal SCC in het hart van Vught. Dit SCC biedt voldoende ruimte aan alle huidige gebruikers van De Speeldoos. De nieuwe voorziening wordt laagdrempelig en uitnodigend.

Het volledige SCC heeft een aantal hoofdfuncties. Daar zijn in overleg met de stichting en gemeente een aantal keuzen in gemaakt die hieronder worden toegelicht:

Multifunctionele theaterzaal

De multifunctionele theaterzaal heeft onder meer een vlakke vloer. Dit betekent dat er geen vast podium is en dat de voorstellingen op de vloer worden uitgevoerd. Wel zijn er voorzieningen aanwezig, zoals onder meer verlichting, geluid, toneelgordijnen, coulissen en een trekkenwand. Het publiek neemt plaats op een tribune met een capaciteit van 250 personen die ingeschoven kan worden. Met een ingeschoven tribune ontstaat er een zaal die voor vele doeleinden gebruikt kan worden. Op verzoek van diverse betrokkenen zal expliciet aandacht worden besteed aan de sfeer en de uitstraling van de zaal.

Foyer

De foyer is iets kleiner dan de bestaande foyer in Theater De Speeldoos. Uitgangspunt is dat deze ontmoetingsruimte vanaf de buitenzijde van het gebouw goed zichtbaar is en dat de drempel om binnen te lopen (hierdoor) zo laag mogelijk is. De foyer moet meer gezelligheid uitstralen, maar als er evenementen zijn met een groter publiek moet door middel van panelenwanden een aantal vergaderruimten bij deze foyer betrokken kunnen worden zodat de capaciteit toeneemt. De flexibiliteit van deze foyer neemt daarmee toe.

Ruimten voor muziekeducatie en amateurkunst

Voor het muziekonderwijs door MDM en Musicare is een aantal goede voorzieningen opgenomen zoals 3 grote oefenruimten voor bands en slagwerkgroepen en 10 kleine repetitieruimten. Verder wordt, naast de multifunctioneel te gebruiken theaterzaal, voorzien in drie ruimten voor dans en bewegen en repetities van (onder meer) koren, orkesten en fanfares. Deze ruimten zijn voorzien van voldoende geluidsabsorberend materiaal en een goede geluidsisolatie intern (tussen diverse ruimten) en naar buiten (richting woningen).

Lokale radio

De lokale radio (en TV) omroep is ondergebracht in de bestaande Speeldoos maar heeft geen enkel contact met hetgeen er zich in de Speeldoos afspeelt. De ingang is gesitueerd aan de zijkant van het pand en er is dus zowel visueel als digitaal geen verbinding met elkaar. In de nieuwe situatie wordt er van uitgegaan dat deze voorzieningen grenzen aan de foyer zodat er interactie kan ontstaan tussen deze lokale omroep en hetgeen zich in de foyer en in de multifunctionele zaal afspeelt. Er kan meer verslag worden gedaan van de activiteiten zodat enerzijds de lokale omroep meer bestaansrecht heeft en anderzijds de evenementen en voorstellingen in De Speeldoos een groter podium krijgen.

De lokale radio-omroep zal derhalve een inhoudelijke meerwaarde hebben voor het SCC-concept. Toch dient zoals eerder aangegeven over het huisvesten van de lokale radio een separate afweging te worden gemaakt.

In bijlage 2 wordt de ruimtestaat voor scenario 1 gepresenteerd. Deze ruimtestaat is tot stand gekomen op basis van de input vanuit de verschillende stakeholders, het huidige gebruik van De Speeldoos en de verwachte ontwikkelingen hierin.

5.3 Scenario 2: SCC zonder muziekschool

Dit scenario is identiek aan scenario 1 met uitzondering van de voorzieningen voor de muziekschool. Deze voorzieningen worden ondergebracht in Elzenburg. In de tijdelijke situatie dient in Elzenburg een aantal tijdelijke oefenruimten gerealiseerd te worden in de kelder (zie verder paragraaf 5.4). Deze tijdelijke voorzieningen kunnen in stand gehouden worden en permanent worden gebruikt. Scenario 2 heeft nagenoeg dezelfde voorzieningen als scenario 1 met uitzondering van het huisvesten van het muziekonderwijs.

In bijlage 2 wordt de ruimtestaat voor scenario 2 gepresenteerd. Deze ruimtestaat is tot stand gekomen op basis van de input vanuit de verschillende stakeholders, het huidige gebruik van De Speeldoos en de verwachte ontwikkelingen hierin.

5.4 Tijdelijke voorzieningen (en scenario 2)

Muziekschool

Jongerencentrum Elzenburg beschikt in de kelder over meerdere ruimten die een slechte bezetting kennen. Het is mogelijk om met het behoud van de creatieve ruimten een 11-tal oefenruimten te realiseren van verschillende afmetingen. Dit kan uitsluitend voor de tijdelijke situatie (aansluitend op scenario 1) of ook voor de permanente situatie (aansluitend op scenario 2). De nieuwe indeling van de kelder van Elzenburg is in het figuur op deze pagina weergegeven.

Om dit mogelijk te maken zal er kritisch gekeken moeten worden naar al het opgeslagen materiaal in Elzenburg. Zo ligt er materiaal voor het jaarlijkse kamp en bijvoorbeeld kraam materiaal. De vraag is of dit persé in Elzenburg opgeslagen moet worden of dat dit wellicht elders (dichter bij de kamplocatie) opgeslagen kan worden. Zo kan er ruimte worden gevonden om de oefenruimten te realiseren. De vereniging die het jeugd carnaval organiseert kan geen gebruik meer maken van hun vergaderfaciliteit. Zij zullen elders in Elzenburg, of elders in Vught, een vergaderlocatie moeten vinden.

De foyer/sportcafé

De dans- en beweegactiviteiten en de repetities van koren, orkesten en fanfares kunnen tijdelijk worden opgevangen in de foyer en de grote zaal op de begane grond. De foyer wordt nu gebruikt als 'sport café' maar is daar eigenlijk in mindere mate voor geschikt. Deze ruimte is te groot voor het aantal bezoekers en is niet gezellig ingericht. Het is een optie om het sportcafé te verplaatsen naar de brede gang tussen de ingang van Elzenburg en de sporthal. Naast sportcafé voor sporters en bezoekers kunnen hier ook de ouders wachten die kinderen hebben afgezet voor sport- of muziekles. Deze gang blijft als gang in gebruik dus de inrichting vraagt veel creativiteit. Toch is het mogelijk om door kleurstelling en een moderne inrichting een mooie en uitnodigende voorziening te realiseren. Bij grote bezoekersaantallen in de sporthal kan de foyer als 'overloopruimte' worden bijgevoegd. Daar dient dan in de planning rekening mee te worden gehouden.



Kelder Elzenburg

5.5 Spiegelscenario's

Zoals aangegeven in paragraaf 3.4 zijn twee spiegelscenario's benoemd. In deze paragraaf wordt indicatief aangegeven wat hiervan de ruimtelijke consequenties zijn.

Geen SCC (nul-scenario)

Zoals in paragraaf 4.2 aangegeven wordt het niet realiseren van een nieuw SCC en de tijdelijke situatie omzetten naar een permanente oplossing als niet realistisch beoordeeld. De ruimten in Novalis en in De Elzenburg zijn niet geschikt en te weinig beschikbaar voor een permanente huisvesting van alle gebruikers van De Speeldoos.

Uitgebreider SCC (plus-scenario)

Op basis van de uitgevoerde analyse kan de inschatting worden gemaakt dat met name het gebruik van Novalis zou kunnen worden overgeplaatst naar het nieuw te realiseren SCC. Dit zou met name betekenen dat de functionaliteit van De nieuwe Speeldoos wordt uitgebreid met een theaterwerkplaats. Hiertoe dienen extra ruimten toegevoegd te worden zoals een atelier voor het maken van kleding en een werkplaats voor het produceren van decorstukken. Daarnaast dient te worden voorzien in voldoende opslagruimte. Inclusief verkeer- en techniekruimten betekent dit een extra toevoeging van circa 250 m². Zoals aangegeven in paragraaf 4.2 lijkt het toevoegen van ruimten voor activiteiten voor jeugd- en jongeren (die op dit moment in Elzenburg plaats vinden) minder in de rede te liggen.

5.6 Woningbouw

Onderzoek is verricht naar de potentie om woningen toe te voegen als kostendrager voor het plan. Op het kavel kunnen naast het toekomstige SCC een aantal appartementen worden gerealiseerd. In potentie kunnen in twee lagen een aantal appartementen worden toegevoegd met op maaiveld ruimte voor parkeren, bergingen en entree. Met name de parkeervoorzieningen zijn duur wat het rendement van de verkoop van de appartementen aanzienlijk drukt. De potentiële bijdrage aan het project vanuit de woningontwikkeling is sterk afhankelijk van aspecten zoals de bouw prijs, het type appartementen en de verkoopwaarde per m² BVO. Deze laatste variëren in een bandbreedte van € 4.200,- tot € 5.000,- per m² BVO. De bandbreedte van mogelijke opbrengsten bedraagt hierdoor € 100.000,- tot € 1.200.000,- Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 3.

Ook is gekeken naar de mogelijke opbrengst (inbrengwaarde) van de grond als het SCC niet wordt gerealiseerd maar dit kavel geheel ter beschikking komt voor de bouw van appartementen. Het eindresultaat hangt sterk af van het aantal appartementen dat gerealiseerd kan worden. De netto kosten voor de ondergrondse parkeerkelder bedragen circa € 1,6 miljoen inclusief BTW (investeringskosten parkeerkelder minus verkoop van parkeerplaatsen). De potentiële opbrengst van de woningen bedraagt circa € 500.000,- tot € 900.000,- per bouwlaag.

5.7 Investeringskosten

5.7.1 Raming investeringskosten SCC

De investeringskosten van beide nieuwbouw scenario's zijn geraamd. In onderstaande tabel is deze raming samengevat weergegeven:

SCC De Speeldoos	Scenario 1	Scenario 2
Kosten opdrachtgever		
Grondkosten	€ 30.000	€ 30.000
Projectbegeleiding	€ 250.000	€ 250.000
Bijkomende kosten	€ 75.000	€ 60.000
Losse inrichting	€ 17.000	€ 17.000
	€ 372.000	€ 357.000
Kosten opdrachtnemer		
Bouwkosten	€ 5.482.000	€ 4.751.000
Honoraria	€ 389.000	€ 336.000
Verharding, fietsparkeren, enz.	€ 87.000	€ 87.000
Bijkomende kosten	€ 110.000	€ 95.000
Prijsstijgingen tot einde werk	€ 401.000	€ 345.000
	€ 6.469.000	€ 5.614.000
Onvoorzien	€ 342.000	€ 299.000
Investeringskosten exclusief BTW	€ 7.183.000	€ 6.270.000
BTW	€ 1.508.000	€ 1.317.000
Investeringskosten inclusief BTW	€ 8.691.000	€ 7.587.000

Hieronder wordt een korte toelichting gegeven op de verschillende posten:

Grondkosten

Er zijn in deze kostenraming geen grondkosten opgenomen. De grond is eigendom van de stichting en deze wordt 'om niet' ingebracht in het project. De sloopkosten van de bestaande Speeldoos maken onderdeel uit van de bouwkosten. Wel is er een post opgenomen voor grondonderzoeken.

Projectbegeleiding

Onder deze kosten worden de externe begeleidingskosten verstaan. Dit betreft de kosten voor het begeleiden van de voorbereiding, aanbesteding, ontwerp en realisatie. De interne uren van de gemeente zijn hierin niet meegenomen.

Bijkomende kosten opdrachtgever

De bijkomende kosten voor de opdrachtgever betreffen met name de aansluiting van de nutsvoorzieningen.

Losse inrichting

De losse inrichting betreft met name de losse inrichting zoals schoonmaakmateriaal en keukeninrichting.

Bouwkosten

Onder de bouwkosten wordt verstaan alle bouwkundige- en installatietechnische kosten om het project te realiseren. De theaterinrichting valt hier onder alsmede de vaste inrichting.

Honoraria

Onder honoraria vallen de kosten voor de architect, constructeur, adviseur installaties, adviseur akoestiek en bouwfysica, etc.

Parkeerplaatsen

In deze post zijn de kosten voor de verharding (verharding om het gebouw), groenvoorzieningen, fietsparkeerplaatsen en overige terreininrichting opgenomen. Er worden geen

parkeervoorzieningen opgenomen, deze zijn in voldoende mate aanwezig in de omgeving van het nieuwe SCC.

Bijkomende kosten opdrachtnemer

Onder de bijkomende kosten voor de opdrachtnemer worden met name de legeskosten begrepen.

Prijsstijgingen

In deze investeringsbegroting wordt prijspeil tweede kwartaal 2021 gehanteerd. Op basis van de planning zijn de (vermoedelijke) prijsstijgingen doorgerekend tot de oplevering. Voor de indexering wordt een prijskostenstijging van 2,5% per jaar gehanteerd.

Onvoorzien

Er is een post onvoorzien opgenomen ter hoogte van 5% van de bouwkosten.

Duurzaamheid

Uitgangspunt bij de hierboven genoemde scenario's is de realisatie van een duurzaam gebouw. Uitgangspunten hierbij zijn onder andere:

- All-electric gebouw (aardgasloos) en bijna energieneutraal
- GPR=8 (gemiddeld)
- Circulair ontwerp
- Koppeling aan Madaster (of gelijkwaardig) als het gaat om circulariteit

5.7.2 Raming investeringskosten Elzenburg

Voor het onderbrengen van het tijdelijke gebruik van De Speeldoos in Elzenburg dient een aantal zaken te worden aangepakt. Dat gaat met name om het onderbrengen van de muziekschool in de kelder en het aanbrengen van een nieuwe foyer in de brede toegangsgang. Wellicht dienen er ook een aantal gebruikers tijdelijk te worden ondergebracht bij Novalis. Daar zijn de zaal en de serre beschikbaar en hoeven er geen investeringen te worden verricht.

De kosten voor het aanpassen van Elzenburg worden al volgt geraamd:

Aanpassen Elzenburg	
Muziekschool	
Aanbrengen buigslappe wanden	€ 100.000
Aanpassen ventilatie	€ 30.000
Aanpassen elektrische installatie (wcd en verlichting)	€ 20.000
Aanbrengen vloerbedekking en akoestisch materiaal	€ 15.000
Losse inrichting	€ 5.000
	€ 170.000
Verplaatsen foyer	
Ombouw gang	€ 50.000
Aanbrengen kleine bar	€ 10.000
Inrichting	€ 50.000
	€ 110.000
Begeleiding	€ 15.000
Terugbrengen in oude staat	€ 40.000
Onvoorzien	€ 25.000
Investeringskosten exclusief BTW	€ 360.000
BTW	€ 76.000
Investeringskosten inclusief BTW	€ 436.000

De hierboven genoemde voorzieningen in De Elzenburg zijn dusdanig uitgevoerd dat ze niet alleen in de tijdelijke situatie, maar ook in de permanente situatie volstaan voor de huisvesting van de muziekschool. Er dient dan ook geen rekening te worden gehouden met een extra investering.

5.7.3 Indicatie investeringskosten spiegelscenario's

Geen SCC (nul-scenario)

Zoals in 4.2 aangegeven wordt het niet realiseren van een nieuw SCC en de tijdelijke situatie omzetten naar een permanente oplossing als niet realistisch beoordeeld.

Uitgebreider SCC (plus-scenario)

Bij het plus scenario wordt de functionaliteit van De nieuwe Speeldoos uitgebreid met een theaterwerkplaats. Dit heeft consequenties voor de investeringen. Er dienen, zoals eerder aangegeven, extra ruimten toegevoegd moeten worden zoals een atelier voor het maken van kleding en een werkplaats voor het produceren van decorstukken. Daarnaast dient te worden voorzien in voldoende opslagruimte. De investeringskosten bedragen circa € 675.000,- exclusief BTW . Door de toevoeging van de extra ruimten voor de theaterwerkplaats is er in dit scenario geen ruimte voor aanvullende woningbouw op dit perceel.

6. Gebruik en jaarlast

6.1 Inleiding

Het nieuwe SCC komt in plaats van het huidige theater De Speeldoos. De huidige exploitatie van De Speeldoos (in 2021) vertoont belangrijke gelijkenis met de verwachte exploitatie van het nieuw te realiseren SCC als de keuze valt op scenario 1. Dat betekent dan ook dat de huidige medewerkers van de stichting naar verwachting ook werkzaam zullen blijven in het SCC. Er is namelijk sprake van Overgang van Onderneming waarop wet- en regelgeving van toepassing is (met name de overgang van medewerkers onder gelijkwaardige primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden).

Overigens is er nog geen sprake van een representatief jaar voor de huidige wijze van exploitatie van De Speeldoos. In 2019 was nog sprake van een half seizoen theaterprogrammering en 2020 werd gekenmerkt door de gevolgen van de maatregelen ter voorkoming van de verspreiding van het Corona-virus. Toch is het mogelijk gebleken om, op basis van de door de stichting aangeleverde financiële informatie, een beeld te verkrijgen van een “fictief representatief jaar”. Dit inzicht is, samen met de diverse specifieke kenmerken van de nieuwe situatie, gebruikt als input voor de op te stellen exploitatiebegroting.

De jaarlast voor een nieuwe maatschappelijke voorziening bestaat uit drie componenten:

- De kapitaallasten volgend uit de investering.
- De vaste jaarlijkse onderhoudsdotatie voor een 40-jarige instandhouding en de overige eigenaarslasten.
- Het jaarlijkse exploitatieresultaat.

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 6.2 ingegaan op het verwachte gebruik en de tarifiering van het nieuwe SCC. In paragraaf 6.3 wordt voor beide scenario's de jaarlast in beeld gebracht. In paragraaf 6.4 wordt globaal ingegaan op de gevolgen van de spiegelscenario's op de jaarlast.

6.2 Gebruik, tarifiering en exploitatie

Gebruik

Zoals eerder aangegeven is uit de interviews naar voren gekomen dat alle gebruikers van De Speeldoos tevreden zijn over het aantal uren dat zij huren en niet verwachten dat er veranderingen op gaan treden in hun ruimtebehoefte. De partijen die gesproken of geëntequêteerd zijn en die geen gebruik maken van De Speeldoos spreken de verwachting uit dat zij ook geen gebruik zullen maken van het nieuwe SCC. Lokale en landelijke ontwikkelingen geven ook geen aanleiding om grote afwijkingen te verwachten tussen de huidige verhuursituatie in De Speeldoos en de verhuursituatie in het nieuwe SCC.

Het nieuwe SCC betreft een aantrekkelijke en toegankelijke voorziening die voldoet aan alle eisen van deze tijd. Dit resulteert in de regel in een grotere aantrekkingskracht op huurders. In de situatie in Vught is het echter niet aan te bevelen hier op voorhand vanuit te gaan. Enerzijds omdat er meerdere alternatieve aantrekkelijke voorzieningen zijn, anderzijds omdat het sociaal-culturele leven onder druk staat (een ontwikkeling die mogelijk versterkt wordt door structurele consequenties van de Corona-maatregelen) en hierdoor ook rekening moet worden gegeven met vraagitval. Per saldo wordt derhalve een stabilisatie van de verhuur van ruimten verwacht, op korte maar ook op langere termijn.

Voor wat betreft het aantal ontmoetingsmomenten en hieraan gerelateerde activiteiten wordt wel een toename verwacht. Indien het SCC inderdaad in dit opzicht een belangrijkere functie in het Vughtse gaat krijgen betekent dit meer inkomsten voor het SCC in vergelijking met de Speeldoos. Hier zullen echter ook extra kosten tegenover staan die verbonden zijn aan de verruiming van de openstelling. Het zal een uitdaging zijn om deze intensivering van het gebruik budgettair neutraal plaats te laten vinden.

Tarieven

Voor wat betreft de verhuur is momenteel sprake van een zeer gefragmenteerde tarievenstructuur. Het advies is om met de realisatie van het nieuwe SCC een vereenvoudiging van deze structuur door te voeren. Een nieuwe voorziening is hiervoor het momentum. In de verdere berekeningen wordt er overigens wel vanuit gegaan dat de gemiddelde huurprijzen in het nieuwe SCC niet zullen stijgen. Nader dient te worden bepaald of de hogere kwaliteit

een verhoging rechtvaardigt en dit ook door de gebruikers is op te brengen. Hierover dient dan een separaat besluit te worden genomen. Veel huurders van De Speeldoos vragen in de interviews aandacht voor de tarieven die in hun optiek niet hoger mogen worden omdat dit in hun optiek zal leiden tot financiële problemen.

De podiumfunctie

Het nieuw te realiseren SCC beschikt over een podiumfunctie met diverse daarbij behorende voorzieningen. Het is derhalve ook mogelijk hier de in paragraaf 2.1 genoemde voorstellingen (try-outs, (kinder)voorstellingen en startende artiesten) te laten plaatsvinden. Deels zou dit ook een rechtvaardiging zijn van de investering in voorzieningen als licht, geluid en een trekkenwand. Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven kunnen de mogelijkheden worden onderzocht om bijvoorbeeld door een externe partij voorstellingen te laten programmeren in Vught. Voor dit moment gaan wij ervan uit dat een dergelijke programmering voor de exploitatie van het SCC budgettair neutraal plaats vindt en derhalve geen invloed heeft op de exploitatieresultaat en de jaarlast zoals weergegeven in paragraaf 6.3. Omdat hiervoor een separaat plan dient te worden ontwikkeld (waarbij de kosten worden gedekt door de inkomsten) zijn in paragraaf 6.3 de inkomsten en kosten die zijn verbonden aan een eventuele, in omvang beperkte, theaterprogrammering niet opgenomen.

Personele formatie

Voor dit moment vormt continuering van de exploitatie door een stichting uitgangspunt in de verdere inhoudelijke beschouwing en bij de raming van de jaarlast in paragraaf 6.3. In hoofdstuk 8 wordt overigens beschreven dat andere exploitatievormen ook tot de mogelijkheden behoren voor een voorziening als het SCC. Net als in de huidige situatie zal dan sprake zijn van een professionele organisatie die de basis vormt voor de exploitatie. Wij achten dit van belang om van de exploitatie van het nieuwe SCC een succes te maken. Er dient in onze optiek ook vanuit deze organisatie een belangrijke bijdrage te worden geleverd aan het initiëren en organiseren van activiteiten en evenementen. Deze rol wordt ingevuld door een activiteiten coördinator (of een vergelijkbare functiebenaming). Bij voorkeur gebeurt het initiëren en organiseren van activiteiten samen met andere organisaties binnen Vught die hier een rol bij kunnen spelen. Een wijdverbreid misverstand is dat synergie en maatschappelijk meerwaarde “als vanzelf” tot stand komen als hiervoor de

(fysieke) faciliteiten worden geboden. Dit heeft op veel plekken geleid tot grote teleurstellingen die in de situatie in Vught dienen te worden voorkomen.

Naast de activiteiten coördinator, die zich ook met marketing en PR zal bezig houden, dient sprake te zijn van de functies van directeur, administratie/verhuur, horeca en receptie (gastheer/gastvrouw). Daarnaast gaan wij er bij de berekening van de personele formatie vanuit dat de schoonmaak in eigen beheer wordt uitgevoerd wat in veel vergelijkbare centra de meeste voordelen blijkt te bieden. De benodigde formatie voor de horeca is afhankelijk van de omzet en openstelling. Voor dit moment wordt bij het bepalen van de formatie uitgegaan van de horecaomzet zoals geraamd in paragraaf 6.3. Indien er (op termijn) meer omzetspotentie is kunnen extra horecamedewerkers worden ingehuurd.

Gegeven de aard en omvang van het nieuwe SCC en het verwachte gebruik wordt de volgende personele formatie als passend beschouwd:

- Directeur: 1,0 Fte
- Activiteiten coördinator (ook markering en PR): 1,0 Fte
- Administratie en verhuur: 1,2 Fte
- Schoonmaak: 1,0 Fte
- Horeca: 1,0 Fte
- Gastvrouw/gastheer: 0,8 Fte

TOTAAL: 6,0 Fte

Uiteraard kunnen vrijwilligers worden ingezet, bijvoorbeeld om het serviceniveau te verhogen, een ruimere openstelling te kunnen aanbieden (ook op minder courante tijdstippen) en specifieke activiteiten te organiseren. Deze vrijwillige inzet dient echter niet te worden beschouwd als vervanging van de basis van 6,0 Fte. Vaak wordt op voorhand uitgegaan van een hoge mate van structurele vrijwillige inzet. In de praktijk blijkt landelijk echter dat het steeds moeilijker wordt om vrijwilligers te committeren voor structurele werkzaamheden. Zeker indien deze werkzaamheden plaats vinden in een organisatie waar (vaak voor vergelijkbare taken) ook gebruik wordt gemaakt van betaalde krachten. Indien de vrijwillige inzet dan tegenvalt leidt dit onmiddellijk tot hogere personeelskosten en een tekort op de begroting.

6.3 Jaarlast

In onderstaande tabel is voor scenario 1 en 2 een raming van de jaarlast opgenomen. Het betreft zowel de begroting voor de exploitant als voor de gemeente. Met betrekking tot zaken als onderhoud dient te zijner tijd een demarcatie te worden opgesteld waardoor de verdeling van de kosten over beide partijen kan veranderen. Dit heeft per saldo geen invloed op de jaarlast.

Het prijspeil van de begroting is 2021. Alle bedragen zijn exclusief Btw vanwege het feit dat door de stichting is aangegeven dat er sprake is van een volledig met Btw belaste exploitatie en hiermee recht op volledige vooraftrek. Uitgangspunt in de ramingen is dat dit in de nieuwe situatie ook mogelijk zal zijn. Het uitdrukkelijk advies is om hier wel nader fiscaal advies over in te winnen. Mocht namelijk geen met 90% belaste exploitatie en hiermee een met Btw belaste huur mogelijk zijn dan zal dit een kostenverhogend effect hebben op de jaarlast zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Exploitatie Nieuw SCC (exclusief Btw)	2021	2021
Inkomsten	Scenario 1	Scenario 2
Huuropbrengst	€ 200.000	€ 122.000
Horeca	€ 100.000	€ 95.000
Activiteiten	€ 20.000	€ 20.000
Overige opbrengsten	€ 5.000	€ 5.000
Subsidie	pm	pm
Inkomsten totaal	€ 325.000	€ 242.000
Kosten		
Personeelslasten	€ 400.000	€ 375.000
Verbruikskosten	€ 20.000	€ 18.000
Huur	pm	pm
Dagelijks onderhoud	€ 27.000	€ 24.000
Verzekeringen en Belastingen	€ 18.000	€ 16.000
Inkoop horeca	€ 33.000	€ 32.000
Overig	€ 85.000	€ 85.000
Kosten totaal	€ 583.000	€ 550.000
Exploitatieresultaat	-€ 258.000	-€ 308.000
Eigenaarskosten Nieuw SCC (exclusief Btw)	2021	2021
Verzekeringen en belastingen	€ 27.000	€ 25.000
Eigenaarsonderhoud	€ 82.000	€ 71.000
Kapitaallasten (jaar 1)	€ 266.000	€ 232.000
Totaal:	€ 375.000	€ 328.000
Jaarlast totaal:	-€ 633.000	-€ 636.000

Hieronder wordt een korte toelichting gegeven op de raming van de jaarlast.

Inkomsten stichting

Huuropbrengst

De huuropbrengst is bepaald op basis van het verwachte gebruik en de huidige tarieven en ligt in lijn met 2019 (het laatste jaar waarin sprake was van een volledig openstelling), vermeerderd met de huurinkomsten vanuit MusiCare. Zoals eerder aangegeven is de verwachting gerechtvaardigd dat het gebruik vanuit de verhuur ongeveer gelijk zal blijven. Ook de gemiddelde huurtarieven per ruimte (of per vierkante meter) worden onveranderd gelaten.

Inkomsten horeca

Het feit dat er in eerste instantie vanuit wordt gegaan dat er geen sprake meer is van professionele voorstellingen heeft een negatieve invloed op het horecaresultaat. Indien er meer ontmoetingsactiviteiten plaats vinden heeft dit een positief effect op de horecaomzet. Per saldo is de horecaomzet geraamd conform het exploitatiejaar 2019 met een correctie voor het halve seizoen dat in dat jaar nog sprake was van een theaterprogrammering. Voor scenario 2 zal de horecaomzet fractioneel lager zijn vanwege het ontbreken van muziekonderwijs.

Activiteiten

Door het wegvallen van de theaterprogrammering zal sprake zijn van veel minder activiteiten dan in het verleden het geval is. Het aandeel amateurvoorstelling zal blijven bestaan, evenals de evenementen, festivals en filmvertoningen die in het nieuwe SCC plaats zullen vinden. Deze post is zeer afhankelijk van de mate waarin er in de nieuwe situatie in wordt geslaagd om activiteiten aan het SCC te verbinden. Mocht hier in belangrijke mate in worden geslaagd dan kunnen de inkomsten op deze post substantieel hoger zijn. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kosten die hier tegenover staan het positief effect op de exploitatie voor een belangrijk deel teniet zullen doen.

Overige opbrengsten

De overige opbrengsten is een beperkte restpost die is vastgesteld op basis van ervaringscijfers bij andere vergelijkbare voorzieningen.

Uitgaven stichting

Personeelskosten

Uitgangspunt is een totale formatie van 6,0 formatieplaats, verdeeld over de functies directeur, coördinator, administratie en financiën, schoonmaak en horeca/gastheerschap (zie ook paragraaf 6.2). Voor de gemiddelde kosten per formatieplaats wordt aangehaakt bij de huidige situatie. De huidige medewerkers zullen naar verwachting voor een belangrijk deel ook werkzaam zijn binnen het SCC. De gemiddelde all-in personeelskosten per formatieplaats bedragen ruim € 65.000,-. Voor scenario 2 zijn de personeelskosten lager door het feit dat er geen sprake meer is van muziekeducatie.

Verbruikskosten

Bij beide is sprake van een bijna energieneutraal gebouw. De kosten die hier voor beide scenario's zijn opgenomen zijn inclusief de kosten voor vastrecht, transportkosten en waterkosten.

Huur

De huur is voorlopig als pm-post opgenomen. Indien de eigenaar ook de exploitant is, is uiteraard geen sprake van huur. Indien wel sprake is van huur heeft dit per saldo geen effect op de jaarlast. Iedere euro huurinkomsten voor de gemeente zal direct leiden tot een euro meer subsidiebehoefte bij de stichting. Een en ander is derhalve afhankelijk van de keuze die wordt gemaakt met betrekking tot de nieuwe eigendomssituatie (zie ook hoofdstuk 7).

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud betreft het onderhoud (niet zijnde schoonmaakonderhoud) dat voor rekening komt van de exploitant. Voor beide scenario's is op basis van kengetallen voor multifunctionele accommodaties uitgegaan van 0,5% van de bouwkosten exclusief

Btw. De verdeling over dagelijks en eigenaarsonderhoud zal in de situatie dat sprake is van een huur-verhuur situatie bepaald worden door de overeengekomen demarcatie.

Verzekeringen en belastingen

Dit betreft alle verzekeringen en belastingen die voor rekening komen van de exploitant. Voor verzekeringen moet onder meer worden gedacht aan verzekering van inventaris, exploitatiekosten, ongevallen en aansprakelijkheid. De belastingen betreft het rioolrecht en het gebruikersdeel van de OZB. Om deze laatste post te berekenen is bij de nieuwbouwvarianten de WOZ-waarde gelijk gesteld aan de bouwkosten inclusief Btw en is gebruik gemaakt van het in de gemeente Vught van toepassing zijnde rentepercentage voor 2021.

Overig

De restpost overig heeft voor beide scenario's met name betrekking op:

- Afschrijvingen inventaris en kleine aanschaf (€ 15.000,-)
- Administratie en accountant (€ 20.000,-)
- Kantoorkosten/automatisering: (€ 25.000,-)
- Promotie en marketing (€ 10.000,-)
- Overige kosten (€ 15.000,-)

Kosten eigenaar

Verzekeringen en belastingen

Het betreft met name de opstalverzekering en het eigenaarsdeel van de belastingen. Dit laatste betreft met name de OZB die op een vergelijkbare wijze is berekend zoals hiervoor beschreven bij de exploitatie (uiteraard met het corresponderende percentage voor 2021).

Eigenaarsonderhoud

Zoals bij het dagelijks onderhoud is aangegeven is nog onduidelijk of sprake zal zijn van een huur-verhuur situatie. Vooralsnog zijn dagelijks en eigenaarsonderhoud separaat weergegeven waarbij de toekomstige demarcatie de exacte verdeling bepaalt. Voor de twee scenario's is op basis van kengetallen voor multifunctionele binnensportaccommodatie uitgegaan van een vaste dotatie van 1,5% van de bouwkosten exclusief Btw. Vanwege het feit dat de volledige investering in 40 jaar wordt afgeschreven (zie hieronder) is bij dit bedrag vervangingsonderhoud inbegrepen.

Kapitaallasten

Uitgaande van een gemeentelijke investering is op aangeven van de gemeente en conform het gemeentelijke activeringsbeleid uitgegaan van een lineair afschrijving met een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een omslagrente van 1,2%. De in de begroting weergegeven kapitaallasten hebben betrekking op jaar 1. Door de lineaire afschrijvingsmethodiek nemen de kapitaallasten jaarlijks licht af.

Jaarlast scenario's

Opvallend is dat de jaarlast van de scenario's nagenoeg gelijk is. Het voordeel in de exploitatie van scenario 1 door de huisvesting van muziekeducatie is gelijk aan het kostenverhogende effect van het feit dat sprake is van een grotere accommodatie. Bij scenario 1 dient ook rekening te worden gehouden met een eenmalige investering voor de tijdelijk huisvesting van het muziekonderwijs in Elzenburg en de verplaatsing van de horeca (gedurende sluitingsperiode van De Speeldoos/SCC) van € 436.000,-. Hier staat jaarlijks ongeveer € 100.000,- aan inkomsten tegenover (vanuit gebruik ten behoeve van muziekeducatie en amateurkunst zoals dans, koren en orkesten).

Bij scenario 2 is echter eveneens sprake van een structureel effect op de exploitatie van jeugd- en jongerencentrum Elzenburg. Dit effect is als volgt te ramen (alles exclusief Btw):

€ 78.000,- meer omzet (door muziekeducatie).

€ 25.000,- meer personeelskosten.

€ 17.000,- meer kapitaallasten (lineair, 1,2%, afschrijving in 25 jaar) als gevolg van de investeringen in muzieklokalen (jaar 1).

€ 5.000,- meer overige kosten.

De toevoeging van muziekeducatie heeft dus een gunstig effect van ongeveer € 31.000,- op de jaarlast van Elzenburg. Ook is geen sprake meer van (kosten voor de) tijdelijke huisvesting van muziekeducatie: de tijdelijke oplossing wordt de permanente oplossing.

Dekkingsmogelijkheden

Indien in combinatie met het nieuwe SCC woningen worden gerealiseerd bevindt de opbrengst zich, zoals eerder aangegeven, tussen de € 100.000,- en € 1.200.000,-. Indien deze bedragen in mindering worden gebracht op de investeringskosten bedraagt het

voordeel op de jaarlast, als gevolg van de lagere kapitaallasten, tussen de € 3.000,- tot € 37.000,-.

Naar verwachting is de enige verdere dekking op dit moment voor de gemeente de jaarlijkse subsidie die aan stichting De Speeldoos wordt verstrekt. Deze is de afgelopen jaren aan verandering onderhevig geweest en bedraagt momenteel ongeveer € 250.000,-.

Tijdelijke situatie

Naast de hiervoor genoemde investeringskosten voor de tijdelijke aanpassing van Elzenburg die in scenario 1 dienen te worden toegerekend aan de tijdelijke situatie is er ook sprake van een periode waarin sprake is van een "exploitatie zonder gebouw". Nader dient te worden bepaald op welke wijze hier invulling aan wordt gegeven. Feit is dat alle inkomsten voor de stichting wegvallen maar ook alle accommodatie-gerelateerde kosten. Deze inkomsten en kosten zijn qua omvang momenteel van een vergelijkbare orde. Dan resteren voor de stichting met name de personeelskosten. Deze zouden tijdens de tijdelijke periode op een zo laag mogelijk niveau moeten worden gebracht waarna in de aanloop naar de opening van het SCC weer wordt opgeschaald. Inzichtelijk dient te worden gemaakt in hoeverre dit tot de mogelijkheden behoort (ook in relatie tot de eerder genoemde Wet Overgang van Onderneming). Daarnaast dient rekening te worden gehouden met een situatie waarin gebruikers van De Speeldoos in de tijdelijke situatie een hogere huur voor het gebruik van ruimten dienen te betalen dan in De Speeldoos het geval is en in het SCC het geval zal zijn. De verwachting is gerechtvaardigd dat deze gebruikers het verzoek aan de gemeente zullen richten voor compensatie van dit verschil in huurkosten.

Vanwege het feit dat er geen sprake is van continuïteit in de exploitatie van De Speeldoos tot het moment dat het SCC haar deuren opent bestaat het risico van vraaguitval. Dit is het geval indien bestaande huurders zo tevreden zijn met hun tijdelijke huisvesting dat zij niet "terugkeren" naar het SCC of als bestaande huurders besluiten om de activiteiten tijdens de sluitingsperiode op te schorten en uiteindelijk toch geen herstart maken. Wij achten dit risico in de situatie in Vught weliswaar aanwezig maar relatief beperkt. De tevredenheid over de huidige situatie in De Speeldoos is zodanig dat vrijwel iedere andere locatie naar verwachting als achteruitgang zal worden gezien. Er is breed draagvlak voor een nieuw SCC met soortgelijke (en zelfs verbeterde) ruimten als in De Speeldoos het geval is en de

verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat het overgrote deel van de bestaande gebruikers de weg naar het nieuwe SCC weer zal weten te vinden. Daarnaast is veelal sprake van verenigingen en gezelschappen met een rijke historie die de handdoek naar verwachting niet zo maar in de ring zullen gooien.

6.4 Indicatie jaarlast spiegelscenario's

Zoals eerder aangegeven heeft het nul-scenario (geen nieuw SCC) in onze optiek te weinig realiteitswaarde. Hier is dan ook geen jaarlast aan te verbinden.

Voor het plusscenario bedragen de investeringskosten voor de theaterwerkplaats ongeveer € 675.000,- (exclusief Btw). Dit betekent ongeveer € 25.000,- aan kapitaallasten en ongeveer € 15.000,- aan onderhoudskosten en andere eigenaarslasten. Dit zou betekenen dat deze ruimten € 40.000,- per jaar aan huur zou moeten opbrengen om te kunnen spreken van een kostendekkende situatie. Nader dient dan te worden bepaald of Novalis de enige huurder van deze ruimten is of dat ook andere theatermakers hier gebruik van gaan maken. Indien Novalis daadwerkelijk zou “inhuizen” in het nieuwe SCC heeft dit uiteraard meer consequenties voor de exploitatie. Zo zal Novalis ook gebruik maken van andere (multifunctionele) ruimten en kunnen hun cliënten mogelijk een rol spelen in de exploitatie. Indien dit scenario door de verschillende stakeholders als kansrijk wordt beoordeeld zal verdere uitwerking op de diverse onderdelen plaats dienen te vinden.

7. Beheermodellen

7.1 De huidige situatie in Vught

In de huidige situatie is Stichting Theater De Speeldoos zowel exploitant als eigenaar van Theater De Speeldoos en de grond daaronder. Dit betekent dat de stichting een grote mate van autonomie heeft als het gaat om het onderhoud van de accommodatie, de exploitatie ervan en de keuze om de accommodatie in stand te houden of niet. Hier staat tegenover dat de stichting voor de voorziening volledig afhankelijk is van de gemeente Vught. Zonder de jaarlijkse subsidie is de exploitatie namelijk niet mogelijk en een aantal incidentele bijdragen en leningen van de gemeente is de afgelopen jaren ook noodzakelijke gebleken om een faillissement van de stichting af te wenden.

De stichtingsvorm is één van de mogelijke exploitatievormen voor een voorziening als Theater De Speeldoos en het nieuwe te realiseren SCC. In paragraaf 7.2 worden de verschillende exploitatievormen beschreven. Bij alle exploitatievormen wordt geadviseerd het eigenaarschap van de nieuwe accommodatie bij de gemeente te beleggen¹. Hiermee heeft de gemeente optimale mogelijkheden regie te voeren op de staat van accommodatie maar ook op de exploitatie. Daar komt bij dat het onderhoud in de regel niet behoort tot de core-business van de exploitant. Indien er sprake is van een exploitant die hier wel de benodigde competenties voor heeft, en de gemeente wenst niet zelf verantwoordelijk te zijn voor de uitvoering van het eigenaarsonderhoud, is het uiteraard mogelijk het eigenaarsonderhoud bij deze exploitant te beleggen. Hiervoor is het niet noodzakelijk dan ook het eigendom uit te voeren. Uiteraard zijn er ook andere marktpartijen die de gemeente desgewenst kunnen ontzorgen bij de uitvoering van het eigenaarsonderhoud van het gemeentelijk vastgoed.

7.2 De mogelijke vormen van governance

Er is een aantal mogelijkheden om een voorziening als theater De Speeldoos te beheren en te exploiteren:

1. Gemeentelijke exploitatie
2. Gemeentelijke BV/NV

3. De stichtingsvorm (al dan niet met bemoeienis gemeente)
4. Marktpartij (lokaal of landelijk)

Hieronder wordt per exploitatievorm een korte toelichting gegeven.

Gemeentelijke exploitatie

De gemeente kan zelf de exploitatie van een multifunctionele (culturele) accommodatie ter hand nemen. Indien de accommodatie van een bepaalde omvang is kan hier ook een (intern verzelfstandigde) gemeentelijke dienst voor worden opgericht. De gemeente heeft op deze wijze maximale invloed op de exploitatie maar draagt hiervoor ook het volledige risico. Vanuit kerntakendiscussies besluiten steeds meer gemeenten om een gemeentelijke exploitatie van bijvoorbeeld sociaal culturele centra te beëindigen. Daarbij zijn ook steeds meer gemeenten van mening dat zij de competenties missen om op een optimale wijze invulling te kunnen geven aan een dergelijke exploitatie. Ook voor maatschappelijke voorzieningen wordt steeds meer ondernemerschap en marktgerichtheid gevraagd. Intrinsiek sluit dit dan ook minder aan bij het functioneren van een gemeentelijke organisatie.

De gemeentelijke BV/NV

Het is mogelijk dat voor de exploitatie van een sociaal culturele voorziening een zogenaamde gemeentelijke BV of NV wordt opgericht. De vennootschap neemt personeel in dienst dat geen ambtelijke status heeft en de gemeente kan sturing geven door middel van de subsidierelatie met de BV/NV maar ook vanuit het feit dat de gemeente 100% van de aandelen heeft of in ieder geval een meerderheidsbelang. Dit laatste brengt echter ook verantwoordelijkheden en risico's met zich mee. Het aandeelhouderschap zal moeten worden ingevuld en indien de vennootschap in de financiële problemen komt kan een eventueel faillissement uitsluitend door de aandeelhouder(s) worden afgewend. De vraag is echter gerechtvaardigd of dit uiteindelijk bij de andere exploitatievormen niet eveneens het geval is. Ook hierbij is, zoals bij alle verlieslatende maatschappelijke voorziening, de gemeente de enige partij die bij problemen bij kan springen.

¹ Vanwege het feit dat in de huidige situatie het eigendom van grond en opstallen bij de stichting ligt dient hier wel onderlinge overeenstemming over bereikt te worden tussen stichting en gemeente.

In Nederland zijn diverse voorbeelden van gemeentelijke BV's/NV's die verantwoordelijk zijn voor de exploitatie van maatschappelijke voorziening. Vaak betreft het wel grotere voorzieningen zoals een volwaardig theater of een zwembad. Bij een kleine voorziening ligt de gemeentelijke BV/NV minder voor de hand.

De stichtingsvorm

De stichting is een privaatrechtelijke vorm die veel aangetroffen wordt bij de exploitatie van maatschappelijke voorzieningen zoals sociaal culturele centra. In het verleden hadden bestuurders of ambtenaren vaak zitting in het bestuur van een dergelijke stichting. Vanwege het feit dat dit niet altijd leidde tot een optimale transparantie voor wat betreft bevoegdheden en verantwoordelijkheden wordt deze gemeentelijke betrokkenheid nog nauwelijks aangetroffen. Vanwege het feit dat de nadelen groter worden geacht dan de voordelen wordt er bij de beschouwing van de stichtingsvorm verder vanuit gegaan dat er geen sprake is van directe gemeentelijke betrokkenheid.

Vanwege het feit dat een stichting geen winstoogmerk heeft sluit deze rechtsvorm uitstekend aan bij het karakter van een SCC. Vanwege het feit dat de exploitatie van een SCC een zeer veelzijdige en complexe opdracht betreft is het in onze optiek noodzakelijk dat de basis van de organisatie wordt gevormd door professionele medewerkers. Uiteraard kan dit op onderdelen worden aangevuld met vrijwilligers of de inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het bestuur van een dergelijke stichting bestaat in de regel volledig uit vrijwilligers. Landelijk is de ontwikkeling zichtbaar dat het steeds moeilijker wordt kwalitatief goede bestuursleden te committeren aan een maatschappelijke voorziening, ook vanwege de vrees dat dit een aanzienlijke tijdbesteding met zich meebrengt. Het Raad van Toezichtmodel biedt in de opzicht kansen omdat bestuurders zich tot de hoofdlijnen kunnen beperken. Hiervoor is het dan wel noodzakelijk dat de functie van directeur-bestuurder (nog) beter wordt ingevuld. Ook dan blijft het van belang dat er sprake is van kwalitatief goede toezichthouders en dat bij het niet kunnen invullen van de vacante functies een continuïteitsrisico optreedt. Voor multifunctionele accommodaties is de stichting nog steeds de meest voorkomende exploitatievorm maar het beeld is wel dat steeds meer gemeenten andere vormen overwegen.

Een marktpartij (lokaal of landelijk)

Steeds meer gemeenten onderzoeken of het mogelijk is voordelen te behalen bij het beleggen van de verantwoordelijkheid voor de exploitatie van een maatschappelijke voorziening bij een ondernemer. Dit vanuit de wens dat ook dit soort voorzieningen bedrijfsmatiger worden geëxploiteerd en hier ook financiële voordelen te behalen zijn. Hierbij dient echter altijd het besef aanwezig te zijn dat als een aanzienlijk maatschappelijk rendement wordt verwacht (en aan de marktpartij opdracht wordt verstrekt dit rendement te behalen) ook een marktpartij een gemeentelijk bijdrage zal vragen om de opdracht ter hand te nemen. Uiteindelijk zal hierdoor meestal een aanbesteding noodzakelijk zijn om uiteindelijk de opdracht te kunnen verstrekken. Daarbij zal de gemeente eenduidig en contractueel moeten vastleggen welke maatschappelijke uitgangspunten en randvoorwaarden dienen te worden gewaarborgd en op welke onderdelen de marktpartij wel ruimte wordt geboden voor ondernemerschap.

Bij een marktpartij kan gedacht worden aan een kleinere ondernemer (meestal lokaal of regionaal) die mogelijkheden ziet om het SCC binnen de gesteld kaders te exploiteren. Vaak gaat het om ondernemers die gevoel hebben bij de locatie en de lokale situatie en ook zelf een aanzienlijke operationele inspanning leveren om van de onderneming een succes te maken. Hier tegenover staan enkele landelijke exploitatiemaatschappijen of facilitaire dienstverleners die hun bedrijf maken van het beheer en de exploitatie van maatschappelijke voorzieningen. Zij zijn gewend om dergelijke verlieslatende voorzieningen met een gemeentelijke bijdrage te exploiteren.

7.3 De toekomstige situatie in Vught

Meer nog dan in het verleden bij Theater De Speeldoos het geval was zal het nieuwe SCC een voorziening zijn met een maatschappelijk karakter. Waar in het verleden de professionele programmering een prominent onderdeel was van de exploitatie van de voorziening ligt in de toekomst het accent op sociaal-culturele activiteiten en ontmoeting. Er dient dan ook sprake te zijn van een exploitatievorm die passend is bij het toekomstige profiel van het SCC.

Bij voorzieningen met het karakter van het nieuwe SCC in Vught komt de stichtingsvorm het meest voor. Door het feit dat steeds minder gemeenten het zelf beheren en exploiteren

van een SCC als kerntaak beschouwen wordt de keuze gemaakt om deze verantwoordelijkheid op afstand te plaatsen. Een commerciële exploitatie wordt dan, vanwege het maatschappelijke karakter van de voorziening, als onvoldoende passend beschouwd. De angst bestaat dat er een te groot spanningsveld ontstaat tussen het winst oogmerk van een marktpartij en de maatschappelijke meerwaarde die in een sociaal cultureel centrum dient te worden gerealiseerd. In de basis wordt de stichtingsvorm dan ook als preferente beheersvorm beschouwd voor het nieuw te realiseren SCC in de gemeente Vught. Zoals eerder aangegeven heeft de stichtingsvorm echter ook nadelen. Deze zijn met name gelegen in het feit dat de eindverantwoordelijkheid van een complexe opdracht, die ook een belangrijke financiële waarde vertegenwoordigt, wordt gelegd bij een vrijwilligersbestuur en het feit dat het landelijk beeld is dat het steeds moeilijker wordt om competente bestuursleden hiervoor te committeren. Dit betekent dat in dit opzicht sprake is van een continuïteitsrisico bij de keuze voor de stichtingsvorm. Om deze reden is het goed om ook de andere mogelijke exploitatievormen serieus bij de afwegingen te betrekken.

Gezien de wijze waarop de gemeente Vught omgaat met de governance van gemeentelijk vastgoed lijkt een gemeentelijk exploitatie of de oprichting van een overheids-BV/NV voor de exploitatie van het nieuwe SCC op dit moment niet voor de hand te liggen. Aard en karakter van het nieuwe SCC biedt onvoldoende aanleiding om meer verantwoordelijkheden onder te brengen binnen de gemeentelijke organisatie of om invulling te geven aan de rol van aandeelhouder.

Exploitatie door een marktpartij kan wel kansen bieden. Dit is met name het geval indien een ondernemer met binding met het maatschappelijke krachtenveld binnen de gemeente Vught mogelijkheden zou zien om van het nieuwe SCC een succes te maken. Hierbij is het wel van belang om eenduidige afspraken te maken tussen gemeente en ondernemer over de maatschappelijke uitgangspunten en randvoorwaarden waarbinnen de exploitatie plaats dient te vinden en de vergoeding die hier tegenover staat. Zelfs dan is echter niet uitgesloten dat op momenten het eerder genoemde spanningsveld ontstaat tussen het streven naar winst van de ondernemer en het gewenste maatschappelijke karakter van het SCC. Dit risico is in nog sterkere mate aanwezig indien de opdracht aan een landelijk opererende exploitant van maatschappelijke voorzieningen of facilitaire dienstverlener zou worden verstrekt.

Indien de keuze voor de stichtingsvorm zou worden gemaakt is het, zoals eerder aangegeven, van belang te benadrukken dat het een voorwaarde is dat deze stichting in de basis wordt gekenmerkt door een professionele invulling van de personele formatie. Dit is vergelijkbaar met de bestaande Stichting Theater De Speeldoos. Het SCC is geen voorziening die louter door vrijwilligers kan worden geëxploiteerd. Dit zou een te groot risico betekenen voor de kwaliteit en de continuïteit. Het is ook onze overtuiging dat een actieve exploitatie vanuit een professionele organisatie noodzakelijk is om van het nieuwe SCC daadwerkelijk het bruisende sociaal-culturele hart van Vught te maken. Het geheel zal meer moeten worden dan de som der delen en veel aandacht zal dan ook moeten worden besteed aan het initiëren en organiseren van activiteiten en ontmoeting. Uiteraard zijn er ook andere organisaties in Vught die hier een rol in spelen en is de inzet van vrijwilligers onontbeerlijk maar dan altijd in combinatie met de aanzwengende werking die dient uit te gaan van de “SCC-organisatie”.

8. Conclusies en vervolgtraject

Deze rapportage vormt de weerslag van een behoefteonderzoek naar een nieuw Sociaal Cultureel Centrum (SCC) in de gemeente Vught ter vervanging van het bestaande theater De Speeldoos en de uitwerking van een aantal scenario's. Op basis van een uitgebreide inventarisatie is een beeld verkregen met betrekking tot de Ausgangssituatie en de meest relevante ontwikkelingen in Vught die invloed kunnen hebben op de keuze voor een nieuw SCC. Onder meer heeft afstemming plaats gevonden met een groot aantal stakeholders en is inzicht verkregen in de huidige exploitatie van De Speeldoos.

De analyse van de geïnventariseerde informatie heeft geresulteerd in een drietal scenario's voor een nieuwe voorziening. Op basis van de verdere verdieping konden twee scenario's worden gekwalificeerd als scenario's met voldoende realiteitswaarde:

- *Scenario 1: Integraal SCC vergelijkbaar met de huidige Speeldoos* (Een SCC met een podiumfunctie, een aanbod van amateurkunst en buitenschoolse kunsteducatie, een ontmoetingsfunctie en de mogelijkheid om grotere evenementen te organiseren).
- *Scenario 2: SCC vergelijkbaar met de huidige Speeldoos maar dan zonder muziek-educatie* (Een SCC met een podiumfunctie, een aanbod van amateurkunst, een ontmoetingsfunctie en de mogelijkheid om grotere evenementen te organiseren). De muziekschool zal permanent worden ondergebracht in jongerencentrum Elzenburg.

Het tweede scenario bevindt zich feitelijk buiten de kaders die door de gemeenteraad zijn gesteld en waarbij het nieuwe SCC zowel een podiumfunctie diende te bevatten als huisvesting diende te bieden aan buitenschoolse kunsteducatie en amateurkunst. Gezien het feit dat er eigenlijk maar één integraal nieuwbouwsceario uit de analyse naar voren kwam en door de constatering dat er meerdere maatschappelijke voorzieningen in Vught aanwezig zijn met een niet-optimale exploitatie hebben wij voorgesteld de verdere uitwerking van dit scenario toch ter hand te nemen.

Op verzoek van de Stichting Theater De Speeldoos en de gemeente Vught heeft ook nog een globale beschouwing plaats gevonden van twee zogenaamde spiegelsceario's: Het nul-sceario waarbij geen nieuw SCC wordt gerealiseerd en het plus-sceario waarbij

functies vanuit andere maatschappelijke voorzieningen in Vught worden overgeheveld naar het nieuwe te realiseren SCC.

Er is ook onderzoek verricht naar de mogelijkheid om woningen te realiseren in combinatie met de ontwikkeling van het SCC. De potentiële bijdrage aan het project vanuit woningontwikkeling blijft beperkt tot de bandbreedte € 100.000,- tot € 1.200.000,-. Indien deze bedragen in mindering worden gebracht op de investeringskosten bedraagt het voordeel op de jaarlast tussen de € 3.000,- tot € 37.000,-. Omdat de realisatie van woningbouw het project veel complexer maakt en de besparing op de jaarlast relatief beperkt is wordt geadviseerd te kiezen voor een solitaire ontwikkeling van een SCC, dus zonder woningbouw.

In onderstaande tabel zijn scenario 1 en scenario 2 met elkaar vergeleken:

	SCENARIO 1	SCENARIO 2
Korte beschrijving	Integraal SCC met podiumfunctie, amateurkunst en muziekeducatie	SCC met podiumfunctie en amateurkunst. Muziekeducatie in Elzenburg
Gebruik (niet uitputtend)	Voorstellingen en uitvoeringen, muziekeducatie, dans en bewegen, koren en orkesten, evenementen, ontmoeting, vergaderingen en cursussen en lokale omroep	Voorstellingen en uitvoeringen, dans en bewegen, koren en orkesten, evenementen, ontmoeting, vergaderingen en cursussen en lokale omroep
Soorten gebruikruimten	Podiumzaal (vlakke vloer), repetitielokalen muziek, multifunctionele (dans)zalen, vergader-/cursusruimten, foyer	Podiumzaal (vlakke vloer), multifunctionele (dans)zalen, vergader-/cursusruimten, foyer
BVO (m2)	2.490	2.000
Investeringskosten excl. BTW	€ 7.183.000	€ 6.270.000
Jaarlast SCC	€ 633.000	€ 636.000
Effect op jaarlast Elzenburg	€ 0	€ 31.000,- besparing
Eenmalige kosten tijdelijke huisvesting muziekonderwijs	€ 436.000,- (hier staan op jaarbasis € 78.000,- inkomsten tegenover)	€ 0
Mogelijke opbrengst woningen	€ 100.000,- tot € 1.200.000,- Besparing op jaarlast SCC bedraagt: € 3.000,- tot € 37.000,-	€ 100.000,- tot € 1.200.000,- Besparing op jaarlast SCC bedraagt: € 3.000,- tot € 37.000,-

Voordeel van scenario 1 is met name gelegen in het feit dat een integrale en bruisende centrumvoorziening ontstaat waar zowel de podiumfunctie, buitenschoolse kunsteducatie en amateurkunst onderdeel van uitmaken. Ook wordt met scenario 1 voorkomen dat de muziekactiviteiten van MDM worden gescheiden van hun dans- en musicalactiviteiten. Een dergelijke scheiding is tegen de wens van MDM.

Voordeel van scenario 2 is dat de exploitatie van Elzenburg wordt versterkt en mogelijk synergie ontstaat tussen de bestaande jeugd- en jongerenfunctie en de toegevoegde muziekeducatie. Daarbij kan het nieuwe SCC in beperktere omvang worden gerealiseerd.

De hiervoor genoemde spiegelscenario's zijn globaal bij de beschouwingen betrokken. Geconcludeerd is dat het nul-scenario (waarbij geen nieuwe SCC wordt gerealiseerd ter vervanging van De Speeldoos) onvoldoende realistisch is. Het is niet mogelijk om voor alle gebruikers van De Speeldoos een passende alternatieve locatie te vinden. Het nul-scenario leidt tot een situatie waarbij een belangrijke concessie wordt gedaan aan het bestaande voorzieningenniveau waarbij naar verwachting een belangrijk nadelig effect zal optreden op het sociaal-culturele leven in de gemeente Vught.

Een plus-scenario biedt meer perspectief. Wij zouden bij dit plus-scenario niet willen aanbevelen om het jeugd- en jongerenwerk over te plaatsen van Elzenburg naar het nieuwe SCC. In de rapportage is hiervoor een aantal argumenten opgevoerd. Wat mogelijk wel kansen biedt is de inhuizing van de voorziening die momenteel door Novalis in Vught wordt aangeboden. Het betreft een theaterwerkplaats voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze voorziening wordt met name tijdens kantooruren gebruikt waar op dat moment De Speeldoos (en naar verwachting ook het nieuwe SCC) een lage bezetting kent. Multifunctioneel ruimtegebruik behoort derhalve tot de mogelijkheden waarbij dient te worden opgemerkt dat wel sprake zal dienen te zijn van monofunctionele ruimtes voor decorbouw en het maken van kleding (die overigens wel ook door andere partijen voor dit doel kan worden gebruikt). Ook kan mogelijk in de dagelijkse exploitatie synergie worden bereikt doordat cliënten van Novalis bijvoorbeeld in de horeca ervaring op kunnen doen en ook een steentje kunnen bijdragen in de bediening.

In de rapportage is ook aandacht besteed aan het huisvesten van gebruikers van De Speeldoos in de periode tussen het sluiten van het theater en de opening van het nieuwe SCC. Voor deze tijdelijke periode kan voor de muziekeducatie voor de oplossing worden gekozen die onderdeel uitmaakt van scenario 2: huisvesting in de kelder van jeugd- en jongeren centrum Elzenburg. Voor de activiteiten die in De Speeldoos plaats vinden op het gebied van amateurkunst (dans, koren, orkesten, fanfares, etc.) kan een oplossing worden gevonden in Elzenburg, Novalis en andere maatschappelijke voorzieningen in de gemeente Vught. Deze ruimten zullen niet in alle gevallen volledig voldoen aan de wensen van de gebruikers. Voor de tijdelijke situatie is het echter onvermijdelijk dat op onderdelen water bij de wijn wordt gedaan.

Tenslotte is in de rapportage ingegaan op de exploitatievorm voor het nieuwe SCC. Een aantal vormen die voorkomen bij multifunctionele accommodaties zijn beschreven en met elkaar vergeleken. Uiteindelijk is geconcludeerd dat de stichtingsvorm met een basis van professionele medewerkers, waar in de huidige situatie ook sprake van is, goed past bij een voorziening als een SCC. Er is geen sprake van een winstoogmerk en een stichting heeft een maatschappelijke missie. Toch zijn aan de stichtingsvorm ook (continuïteits-) risico's verbonden die het de moeite waard maken om ook andere exploitatievormen bij de beschouwingen te betrekken. Onder voorwaarden kan exploitatie door een (lokale) ondernemer ook kansen bieden. Zaak is dan wel om op een goede wijze om te gaan met het intrinsieke spanningsveld tussen het hebben van een winstoogmerk en het leveren van een maatschappelijke prestatie. Dit kan door de te leveren maatschappelijke prestaties eenduidig in een (exploitatie)overeenkomst vast te leggen en hier de gemeentelijke vergoeding, waar naar verwachting ook bij exploitatie door een marktpartij sprake van is, op af te stemmen.

Advies

Alles beschouwend komt Synarchis tot het volgende advies:

- Maak de keuze voor scenario 1 omdat daarbij een bruisend sociaal cultureel centrum ontstaat in het hart van Vught waar alle huidige gebruikers onderdak zullen vinden. Scenario 2 levert per saldo slechts beperkte financiële voordelen op (bij Elzenburg) en kan op minder draagvlak rekenen bij een aantal stakeholders.

- Kies niet voor woningbouw in combinatie met het SCC. De opbrengst is te beperkt in relatie tot het feit dat sprake is van een sterk complicerende factor voor het “SCC-project”.
- Onderzoek in de volgende fase of de theaterwerkplaats in Novalis ondergebracht kan worden in het nieuwe SCC. Deze combinatie kan om diverse redenen als veelbelovend concept worden beschouwd. Er zullen extra investeringen noodzakelijk zijn maar er is ook sprake van extra inkomsten. De jaarlast van € 633.000,- voor scenario 1 zou taakstellend moeten zijn.
- Zet de huidige stichtingsvorm als exploitatiemodel voort in het nieuwe SCC.

Ter afronding van deze rapportage wordt aandacht besteed aan het vervolgtraject na besluitvorming over het SCC. Na besluitvorming in de raad duurt het ongeveer drie jaar voordat de nieuwe Speeldoos in gebruik genomen kan worden. In bijlage 5 is een eerste indicatieve planning weergegeven.

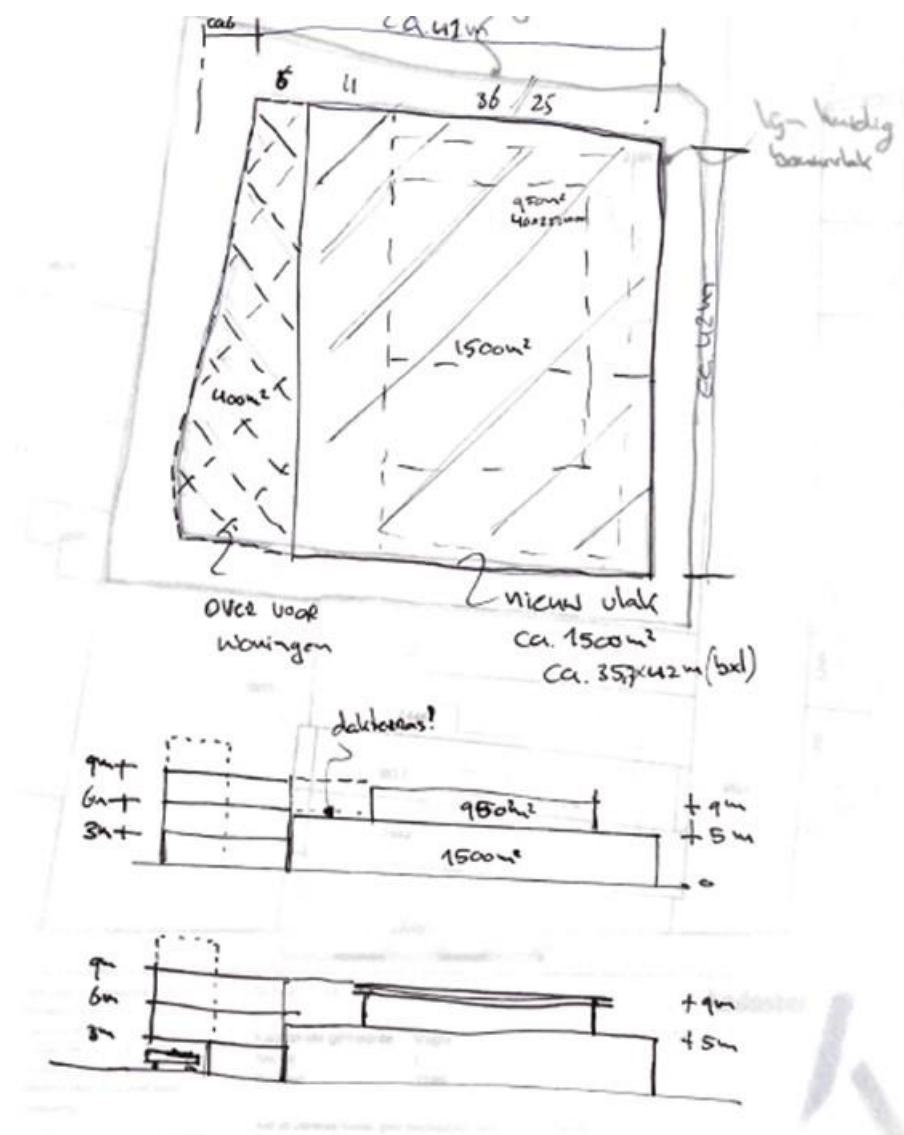
Bijlage 1 Geconsulteerde organisaties

Geconsulteerde organisaties		
Interviews/gesprekken		Enquête/schriftelijk
Avulo		Basischool Dr Landman Helvoirt
Bossche Komeedie		Basischool Misha de Vries Vught
Capella Brabant		CV De Koater is veur Loater
Centrummanager Vught		Huis73
Cromvoirtse fanfare		Jeugd en jongerenwerk (JJ Vught Carnaval)
CV De Knolrapen		Kindercentrum 't Kasteeltje
CV Net Zat		Kinderopvang Mowgli
Dekker Seniorendans		Kinderopvang Onder de Pannen
DePetrus		Kindertuin Helvoirt
Gemeente Vught (diverse gesprekken)		Maurick College
Harmonie K&V		Novo3
HelvoirThuis		Projectkoor Coro di Cielo
Jeugdwerk Rozenoord		Sint Lambertuskoor Cromvoirt
Jongeren centrum Elzenburg (diverse gesprekken)		Smartlappenkoor Onbekrommert
Kunstloc		Stichting Onze Musical
MDM Vught		Thuis in Helvoirt
Move Fit		Vereniging 55+ (Helvoirt)
Move Vught		Vughts Museum
Musical Intermezzo		Werkgroep leven iDop
MusiCare		Zuiderbos
Novalis (diverse gesprekken)		
OJBS De Lichtstraat		
Onze Musical		
Orkest Toermalijn		
Ouderen Samen		
Partou Kinderopvang		
Plaza Cultura		
Stichting Anders Bezig Zijn		
Stichting Theater De Speeldoos (diverse gesprekken)		
Switch2Move		
Theatergroep Spring		
Theatervereniging Doe'k		
Vught Vocaal		
Vughts Mannenkoor		
Vughtse Zangvereniging Cantare		
Welzijn Vught		
Werkgroep toegankelijkheid		
De respons is hiermee bijna 100%. Uitzondering vormen scholen en kinderopvangorganisaties die ook zijn benaderd en slechts in zeer beperkte mate hebben gereageerd. In een aantal gevallen werd door deze organisaties wel aangegeven dat zij geen directe verbinding zien met een nieuw SCC en om deze reden afzagen van een inhoudelijke reactie.		

Bijlage 2 Ruimtestaten scenario 1 en 2

	Scenario 1 (compleet)				Scenario 2 (zonder Muziekonderwijs)		
Ruimte	Aantal	Opp. per ruimte (m2 FNO)	Oppervlak (m² FNO)		Aantal	Opp. per ruimte (m2 FNO)	Oppervlak (m² FNO)
Algemeen en facilitair							
Tochtportaal	1	10	10		1	10	10
Centrale hal, receptie, kaartverkoop	1	40	40		1	40	40
Garderobe (in vergaderzaal)	0	100	0		0	100	0
Toilet mindervaliden	1	6	6		1	6	6
Toiletgroep	2	15	30		2	15	30
Werkkast	1	10	10		1	10	10
Foyer							
Foyer	1	200	200		1	200	200
Vergaderzalen (koppelen aan Foyer d.m.v. panelenwanden)	4	50	200		4	50	200
Bar	1	20	20		1	20	20
Keuken	1	30	30		1	30	30
Magazijn	1	30	30		1	30	30
Containerruimte	1	15	15		1	15	15
Kantoorruimte personeel	1	30	30		1	30	30
Berging meubilair e.d.	1	50	50		1	50	50
Multifunctionele zaal							
Makke vloerzaal inclusief inschuifbare tribune 250p	1	300	300		1	300	300
Projectie- en regiecabine	1	15	15		1	15	15
backstage / omloop	1	100	100		1	100	100
Kleedkamers	2	15	30		2	15	30
Opslag	1	100	100		1	100	100
Grid- trek wanden / machineruimte	1	50	50		1	50	50
Muziekschool							
Oefenruimten groot (bands , slagwerkgroepen, enz.)	3	40	120		0	40	0
Oefenruimten klein	10	25	250		0	25	0
Dans							
Danszalen	3	100	300		3	100	300
Lokale radio							
Wachtruimte in foyer	0	15	0		0	15	0
Radiostudio met tv opname	1	20	20		1	20	20
Radiostudio klein	1	10	10		1	10	10
Techniek (niet limitatief)			200		150		
Warmteopwekking/Koudeopwekking							
Warmwaterbereiding							
Luchtbehandeling							
Transformatorruimte / middenspanning ruimte							
Hoofdverdeler elektra							
Onder verdelers elektra							
Patchkast, geluidsinstallatie, audio installatie							
Subtotaal NVO			2166				1746
Oppervlak verkeersruimte	8%		173		8%		140
Oppervlak ontwerpverlies	2%		3		2%		3
Oppervlak constructie	5%		108		5%		87
Totaal BVO			2451				1976

Bijlage 3 Woningbouwontwikkeling



Onderbouwing woningbouwontwikkeling

Voor eventuele woningbouwontwikkeling is in beeld gebracht wat er in het centrum van Vught te koop staat of te koop komt. Dat zijn met name appartementen in het middeldure segment met enkele starters- en dure woningen/appartementen. Aan de overzijde van de weg bij De Speeldoos worden ook appartementen gerealiseerd in drie lagen. Daar kan qua bouwhoogte bij aangesloten worden indien gewenst.

Doordat het nieuwe SCC een aanzienlijk volume heeft is de ruimte voor aanvullende woningen beperkt. Op maaiveldniveau is ruimte voorzien voor entree, bergingen en parkeren. Op de 1^e en 2^e verdieping kunnen dan appartementen worden gerealiseerd. Het rendement van deze woningen is afhankelijk van de bouwprijs en de potentiële opbrengsten. Deze laatste variëren in een bandbreedte van € 4.200 tot € 5.000 per m² BVO. In het vervolg van deze bijlage 3 wordt een berekening van de onderkant van deze marge gepresenteerd.

Stichtingskosten Marge

		TOTAAL		parkeren + entree			Appartement 2			Appartement 3		
		16 995,00 1700		TYPE begane grond			TYPE verdieping			TYPE verdieping		
				AANTAL 1,00			AANTAL 5,00			AANTAL 10,00		
				GBO 15 parkeerplaatsen			GBO 60,0			GBO 68,0		
				BVO 400,0			BVO 80,0			BVO 90,0		
				INHOUD 0,00			INHOUD 0,00			INHOUD 0,00		
				0,00			0			0		
				BVO 400,00 totaal 400			BVO 80,00 totaal 400			BVO 90,00 totaal 900		
POST	OMSCHRIJVING	TOTAAL	BEGROTING	PAR.	PER UNIT	PER TYPE	PAR.	PER UNIT	PER TYPE	PAR.	PER UNIT	PER TYPE
1	GRONDKOSTEN	€ 145.860,00		€ 9.116,25	€ 9.116,25		€ 9.116,25	€ 45.581,25		€ 9.116,25	€ 91.162,50	
1	Grondaankoop	€ -		€/m2	0,00	€ -	€/m2	0,00	€ -	€/m2	0,00	€ -
	Indexering/rente grondprijs	€ -			€ -	€ -		€ -	€ -		€ -	€ -
	Overdrachtsbelasting	€ -		6,00%	€ -	€ -	6,00%	€ -	€ -	6,00%	€ -	€ -
	Verwervingskosten	€ -		0,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	€ -
	Notariskosten grond aankoop	€ -		0,00%	€ -	€ -	4,00%	€ -	€ -	4,00%	€ -	€ -
	Astbestonderzoek	€ -		0	€ -	€ -	0	€ -	€ -	0	€ -	€ -
	Archeologisch onderzoek	€ -		0	€ -	€ -	0	€ -	€ -	0	€ -	€ -
1	Bodem-/Grondonderzoek	€ 3.000,00		3000	€ 187,50	€ 187,50	3000	€ 187,50	€ 937,50	3000	€ 187,50	€ 1.875,00
1	Flora & Fauna onderzoek	€ 2.000,00		2000	€ 125,00	€ 125,00	2000	€ 125,00	€ 625,00	2000	€ 125,00	€ 1.250,00
1	Advieskosten bestemmingsplan	€ 8.000,00		8000	€ 500,00	€ 500,00	8000	€ 500,00	€ 2.500,00	8000	€ 500,00	€ 5.000,00
	Kosten planschade	€ -		0	€ -	€ -	0	€ -	€ -	0	€ -	€ -
	Civiltechnische advieskosten	€ -			€ -	€ -		€ -	€ -		€ -	€ -
	Saneringskosten	€ -		0	€ -	€ -	0	€ -	€ -	0	€ -	€ -
	Sloopkosten	€ -		0	€ -	€ -	0	€ -	€ -	0	€ -	€ -
1	Bouwrijp maken	€ 10.000,00		10000	€ 625,00	€ 625,00	10000	€ 625,00	€ 3.125,00	10000	€ 625,00	€ 6.250,00
1	Woonrijp maken	€ 30.000,00		30000	€ 1.875,00	€ 1.875,00	30000	€ 1.875,00	€ 9.375,00	30000	€ 1.875,00	€ 18.750,00
	Directie/toezicht bouw-woonrijp	€ -			€ -	€ -		€ -	€ -		€ -	€ -
1	Bijdrage gemeente (plankosten)	€ 80.000,00		80000	€ 5.000,00	€ 5.000,00	80000	€ 5.000,00	€ 25.000,00	80000	€ 5.000,00	€ 50.000,00
1	Diverse openbare ruimte gemeente	€ 10.000,00		10000	€ 625,00	€ 625,00	10000	€ 625,00	€ 3.125,00	10000	€ 625,00	€ 6.250,00
	Onvoorzien	€ 2.860,00		2,00%	€ 178,75	€ 178,75	2,00%	€ 178,75	€ 893,75	2,00%	€ 178,75	€ 1.787,50
		€ -			€ -	€ -	0,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	€ -
1	BOUWKOSTEN	€ 2.563.650,00		€ 506.400,00	€ 506.400,00		€ 126.600,00	€ 633.000,00		€ 142.425,00	€ 1.424.250,00	
1	Aanheemsom inclusief installaties	€ 2.430.000,00		€/m2 BVO	1200	€ 480.000,00	€/m2 BVO	1500	€ 120.000,00	€/m2 BVO	1500	€ 135.000,00
1	Indexering tot start bouw	€ 60.750,00		2,50%	€ 12.000,00	€ 12.000,00	2,50%	€ 3.000,00	€ 15.000,00	2,50%	€ 3.375,00	€ 33.750,00
1	Afkoop risicoregeling	€ 24.300,00		1,00%	€ 4.800,00	€ 4.800,00	1,00%	€ 1.200,00	€ 6.000,00	1,00%	€ 1.350,00	€ 13.500,00
	Verhoging afwerkingsniveau	€ -		0,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	€ -
	Nadere uitwerking tot start bouw	€ -		0,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	€ -
	Stelpost keukens	€ -		0,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	€ -	0,00%	€ -	€ -
1	Onvoorzien	€ 48.600,00		2,00%	€ 9.600,00	€ 9.600,00	2,00%	€ 2.400,00	€ 12.000,00	2,00%	€ 2.700,00	€ 27.000,00
		€ -			€ -	€ -		€ -	€ -		€ -	€ -

1	3200 BUKOMENDE KOSTEN	€ 306.576,23
1	Legeskosten	€ 104.347,80
1	Aansluitkosten nuts (elektra + water)	€ 33.000,00
	Stadsverwarming	€ -
1	Bijdrage aansluitkosten (BAK)	€ 150.000,00
	Kopersbegeleiding aannemer	€ -
1	Woningborg/SWK	€ 13.228,43
	Nazorg	€ -
	Precario/OZB	€ -
1	Energie-label	€ 1.500,00
	PKVW	€ -
1	Feesten en partijen	€ 3.000,00
1	Oplevercadeau	€ 1.500,00
		€ -
1	3400 VERKOOPKOSTEN	€ 80.454,06
1	Makelaar	€ 33.078,00
1	Notariskosten woning	€ 7.200,00
1	Kadaster	€ 10.400,00
1	Splitting + -akte Appartementen	€ 1.600,00
1	Verkoopbrochures - tekeningen	€ 7.500,00
1	Advertenties	€ 3.000,00
	Maquette	€ -
1	Algemene promotie	€ 1.500,00
1	Extern reclamebureau	€ 3.000,00
1	Marktonderzoek	€ 1.875,00
1	Artist impressions	€ 6.000,00
1	Reclameborden	€ 2.250,00
1	Bijeenkomsten-Participatie	€ 1.500,00
	Overig	€ -
1	Onvoorzien	€ 1.551,06
		€ -
1	3500 FINANCIERINGS- EN RENTEKOSTEN	€ -
	Financieringskosten	€ -
	Kosten bankgarantie/waarborgsommen	€ -
	Rentekosten	€ -
	Kosten rekening courant	€ -
		€ -

€ 19.457,57	€ 19.457,57
2,60% € 16.844,55	€ 16.844,55
2200 € -	€ -
0 € -	€ -
10000 € -	€ -
0,00% € -	€ -
0,516% € 2.613,02	€ 2.613,02
0,00% € -	€ -
0 € -	€ -
100 € -	€ -
0 € -	€ -
200 € -	€ -
100 € -	€ -
€ -	€ -
€ 1.350,00	€ 1.350,00
0,20% € 150,00	€ 150,00
450 € 450,00	€ 450,00
650 € 650,00	€ 650,00
100 € 100,00	€ 100,00
500 € -	€ -
200 € -	€ -
0 € -	€ -
100 € -	€ -
200 € -	€ -
125 € -	€ -
400 € -	€ -
150 € -	€ -
100 € -	€ -
0 € -	€ -
2,00% € -	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -
786.030 € -	€ -
€ -	€ -
0% € -	€ -
€ -	€ -
€ -	€ -

€ 18.772,21	€ 93.861,03
2,60% € 5.518,95	€ 27.594,75
2200 € 2.200,00	€ 11.000,00
€ -	€ -
10000 € 10.000,00	€ 50.000,00
0,00% € -	€ -
0,516% € 653,26	€ 3.266,28
0,00% € -	€ -
0 € -	€ -
100 € 100,00	€ 500,00
0 € -	€ -
200 € 200,00	€ 1.000,00
100 € 100,00	€ 500,00
€ -	€ -
€ 5.090,82	€ 25.454,10
0,80% € 2.016,00	€ 10.080,00
450 € 450,00	€ 2.250,00
650 € 650,00	€ 3.250,00
100 € 100,00	€ 500,00
500 € 500,00	€ 2.500,00
200 € 200,00	€ 1.000,00
0 € -	€ -
100 € 100,00	€ 500,00
200 € 200,00	€ 1.000,00
125 € 125,00	€ 625,00
400 € 400,00	€ 2.000,00
150 € 150,00	€ 750,00
100 € 100,00	€ 500,00
0 € -	€ -
2,00% € 99,82	€ 499,10
€ -	€ -
€ -	€ -
786.030 € -	€ -
0 € -	€ -
0% € -	€ -
0 € -	€ -
0 € -	€ -

€ 19.325,76	€ 193.257,63
2,60% € 5.990,85	€ 59.908,50
2200 € 2.200,00	€ 22.000,00
€ -	€ -
10000 € 10.000,00	€ 100.000,00
0,00% € -	€ -
0,516% € 734,91	€ 7.349,13
0,00% € -	€ -
€ -	€ -
100 € 100,00	€ 1.000,00
0 € -	€ -
200 € 200,00	€ 2.000,00
100 € 100,00	€ 1.000,00
€ -	€ -
€ 5.365,00	€ 53.649,96
0,80% € 2.284,80	€ 22.848,00
450 € 450,00	€ 4.500,00
650 € 650,00	€ 6.500,00
100 € 100,00	€ 1.000,00
500 € 500,00	€ 5.000,00
200 € 200,00	€ 2.000,00
0 € -	€ -
100 € 100,00	€ 1.000,00
200 € 200,00	€ 2.000,00
125 € 125,00	€ 1.250,00
400 € 400,00	€ 4.000,00
150 € 150,00	€ 1.500,00
100 € 100,00	€ 1.000,00
0 € -	€ -
2,00% € 105,20	€ 1.051,96
€ -	€ -
€ -	€ -
786.030 € -	€ -
0 € -	€ -
0% € -	€ -
0 € -	€ -
0 € -	€ -

1	3600 ONTWIKKELINGSKOSTEN	€ 144.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 45.000,00	€ 9.000,00	€ 90.000,00	
1	AK Ontwikkelaar	€ 144.000,00	144000	€ 9.000,00	€ 9.000,00	144000	€ 9.000,00	€ 90.000,00	
	AK derden	€ -	0	€ -	€ -	0	€ -	€ -	
	Acquisitiekosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	Bijdrage derden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	Historische kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
1	SUBTOTAAL STICHTINGSKOSTEN	€ 3.352.540,29	ex btw	€ 552.323,82	€ 552.323,82	ex btw	€ 175.579,28	€ 877.896,38	
1	incl btw	€ 4.056.573,76	incl btw	€ 668.311,83	€ 668.311,83	incl btw	€ 212.450,92	€ 1.062.254,62	
1	3800 OPBRENSTEN	€ 4.191.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 252.000,00	€ 1.260.000,00	€ 285.600,00	€ 2.856.000,00	
1	VON-prijs woning	€ 4.191.000,00	€/m2 GBO	5000,00	€ 75.000,00	€/m2 GBO	4200	€ 252.000,00	€ 1.260.000,00
	Waardeontwikkeling	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	...	€ -	0%	€ -	€ -	0%	€ -	€ -	
	...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
	...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
1	SUBTOTAAL OPBRENGSTEN (excl. btw)	€ 3.463.636,36	ex btw	€ 61.983,47	€ 61.983,47	ex btw	€ 208.264,46	€ 1.041.322,31	
1	incl btw	€ 4.191.000,00				ex btw	€ 236.033,06	€ 2.360.330,58	
	TOTAAL RESULTAAT	€ 111.096,07	€ (490.340,35)	€ (490.340,35)	€ 32.685,19	€ 163.425,93	€ 43.801,05	€ 438.010,49	
	MARGE	3,21%		-791,08%		15,69%		18,56%	

Grondquote % VON excl. BTW	0,0%
Residuele waarde grond	224,44
Aanneemsom per m2 GBO	€ 2.576,53
Aanneemsom per m2 BVO	€ 1.508,03
Aanneemsom per m2 m3	
Aanneemsom per woning	€ 160.228,13
VON-prijs per m2 GBO	€ 4.212,06
VON-prijs per m2 BVO	€ 2.465,29
VON-prijs per m2 m3	
VON-prijs per woning	€ 261.937,50

Bijlage 4 Roosters andere voorzieningen

Novalis (avondgebruik):

	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag
Theaterzaal		bezet	bezet	bezet	
Restaurant	bezet	bezet (2 wekelijks)	bezet (2 wekelijks)		
Studio 1		bezet			
Serre					
Ruimte 0.13					
Ruimte 1.11					
Ruimte 1.00					

Dit betreft het reguliere gebruik. Er is ook sprake van incidenteel gebruik.

Elzenburg:

	Grote zaal			Foyer			d'n Elze			Gezamenlijke ruimte -1			Hobbyruimte -1			Gezamenlijke ruimte		
Wk. 1	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond	Ochtend	Middag	Avond
Ma	school					sportk							rozeno					Coach
Di			JJ			sportk		jongere					school			Plaza		
Wo	school	Musical				sportk							rozenoo	Rozen		Plaza		
Do		Musical				sportk		jonger					school					coach
Vrij	school					sportk antine						kaarte n JJ						
Za	Dans	Dans			sportka													
Zo																		

Dit betreft het reguliere gebruik. Er is ook sprake van incidenteel gebruik.

Bijlage 5 Indicatieve planning vervolgtraject

Werzaamheden	2021					2022					2023					2024					2025				
	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun
Besluitvorming																									
College																									
Gemeenteraad																									
Programma van Eisen																									
Programma van Eisen																									
Interview gemeente en gebruikers																									
Opstellen concept PVE																									
Opstellen investeringskostenraming																									
Bespreken concept met gemeente en gebruikers																									
Afronden PVE																									
Aanbesteding - Selectiefase DB																									
Voorbereiding selectiefase D&B																									
Aanbesteding - selectiefase Design & Build																									
Aanbesteding - Inschrijvingsfase DB																									
Voorbereiden gunningsfase																									
Aanbesteding - gunningsfase Design & Build																									
Beoordeling / besluitvorming																									
Bezwaartermijn																									
Verificatie																									
Overeenkomst Design & Build contractant																									
Ontwerpfase DB																									
VO optimalisatie																									
DO																									
UO																									
Omgevingsvergunning																									
Realisatie																									
Sloop bestaande speeldoos																									
Realisatie De Speeldoos (incl. in bedrijf stellen)																									
Ingebruikname																									

‘Kan niet, bestaat niet’ zit in ons DNA



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement